



PLAN LOCAL D'URBANISME

4a

REGLEMENT



Plan local d'urbanisme :

Révision du P.O.S. pour élaboration du P.L.U. par délibération du Conseil Municipal de 2 Novembre 2015.

Arrêt du projet de P.L.U. le : 9 Juillet 2018.

Approbation du P.L.U. le 4 Février 2019.

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal le 4 Février 2019.

Révisions et modifications :

-
-

Référence : 44009

Fichier : R:\DOSSIERS\44009-APPROBATION\PLANS\44009-PG.dwg



Bureau d'études REALITES

34, Rue Georges Plasse
42300 Roanne

Tél : 04 77 67 83 06 - Fax : 04 77 23 01 85

E-mail : urbanisme@realites-be.fr www.realites-be.fr

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
Règlement de la zone UA	9
Règlement de la zone UH	21
Règlement de la zone UB	30
Règlement de la zone UE	40
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	51
Règlement de la zone 1AU	52
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	62
Règlement de la zone A.....	63
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	76
Règlement de la zone N	77
GLOSSAIRE.....	86

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme.

DG 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Dompierre-sur-Chalaronne.

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

DG 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS

- a) Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National d'Urbanisme visées par l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme
- b) Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par les articles L.424-1 du Code de l'Urbanisme.
- c) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent PLU, et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :
 - Le Code de la santé Publique
 - Le Code Civil
 - Le Code de la construction et de l'habitation
 - Le Code de la Voirie Routière
 - Le Code Général des Collectivités Territoriales
 - Le Code Rural et de la Pêche Maritime
 - Le Code Forestier
 - Le Code du Patrimoine
 - Le Code de l'Environnement
 - Le Code Minier
 - Le Règlement Sanitaire et Départemental, etc...
 - Les autres législations et réglementations en vigueur
- d) Demeurent notamment applicables, les servitudes d'utilité publique.

Dans ce cadre, il est impératif de se référer à la liste et au plan de servitude d'utilité publique joint au dossier de PLU.

- e) Compatibilité des règles de lotissement avec celles du Plan Local d'Urbanisme

En application de l'article L.442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un Plan Local d'Urbanisme.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme, dès l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

DG 3 – DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées au document graphique, auxquelles s'appliquent les présentes « dispositions générales », ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- **Les différents chapitres du Titre II pour les zones urbaines : UA, UH, UB, UEa, UEb**

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». (R.151-18).

- **Les différents chapitres du Titre III pour les zones à urbaniser : 1AU**

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». (R.151-18).

- **Les différents chapitres du Titre IV pour les zones agricoles : A, An**

(articles – R.151-22 – R.151-23)

« Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. ».

- **Les différents chapitres du Titre V pour les zones naturelles et forestières : N, NL**

(articles - R.151.24 - R.151.25)

«Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. ».

DG 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Article L152-3 du Code de l'Urbanisme : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :
1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.... »

Par "adaptions mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

DG 5 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE EN CAS DE SINISTRE

En application de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans toutes les zones du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Cette reconstruction peut être interdite ou soumise à condition dans les secteurs de risques (inondation,...) et si la destruction est liée à la présence d'un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

DG 6 – APPLICATION DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R.151-21 du code de l'urbanisme stipule notamment que « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Ex : Les reculs par rapport aux voies et aux limites séparatives s'appliquent pour chaque lot d'une même opération, et non uniquement pour la limite de l'opération.

La commune s'oppose à l'application de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme. Les règles du PLU s'appliqueront à toutes les constructions.

DG 7 – RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et les dispositions du présent règlement.

DG 8 – PERMIS DE DEMOLIR

En application de l'article R421-3 du code de l'urbanisme, les éléments remarquables bâtis repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage sont soumis au permis de démolir.

DG 9 – DECLARATION PREALABLE

Conformément à l'article R421-17 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à déclaration préalable, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Conformément à l'article R421-23 du code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Les éléments remarquables identifiés sur le plan de zonage au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont concernés par ces deux articles.

DG 10 – ESPACES BOISES CLASSES

Selon l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme, les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Au titre de l'article L 113-2 du Code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

DG 11 – DEROGATION AUX REGLES D'IMPLANTATION

Au titre des articles L 152-5 et R 152-5 du Code de l'urbanisme il est rappelé que :

Art L 152-5

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;*
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;*
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;*
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code. »*

Art R152-5

« Les dérogations prévues aux 1° et 2° de l'article L. 152-5 sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation. »

DG 12 – REGLEMENTATION CONCERNANT LES RESIDENCES MOBILES DE LOISIRS ET LES CARAVANES

Article R111-41 du Code de l'urbanisme

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Article R111-42 du Code de l'urbanisme

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping.

Article R111-47 du Code de l'urbanisme

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Article R111-48 du Code de l'urbanisme

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

1° Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 ;

2° Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L. 141-1 du code forestier.

**TITRE 2 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES**

REGLEMENT DE LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA est une zone urbaine dense, correspondant au bâti le long de la RD 7 et au tissu pavillonnaire qui s'est développé au sud de la route départementale. Elle présente une mixité des fonctions propre aux secteurs urbanisés, qu'il est nécessaire de maintenir.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UA 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Constructions dont la destination et/ou sous destination est interdite :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipement sportif		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		X
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

Pour la sous destination « entrepôt », les constructions sont autorisées dans la limite de 100 m² d'emprise au sol et doivent être des constructions fermées.

Usage, affectation des sols et types d'activité interdits :

- Les dépôts de matériaux

ARTICLE UA 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non règlementé.

Majoration de volume constructible :

Non règlementé.

Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les hauteurs supérieures des constructions :

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Se référer à l'article DG 11 des dispositions générales du présent règlement

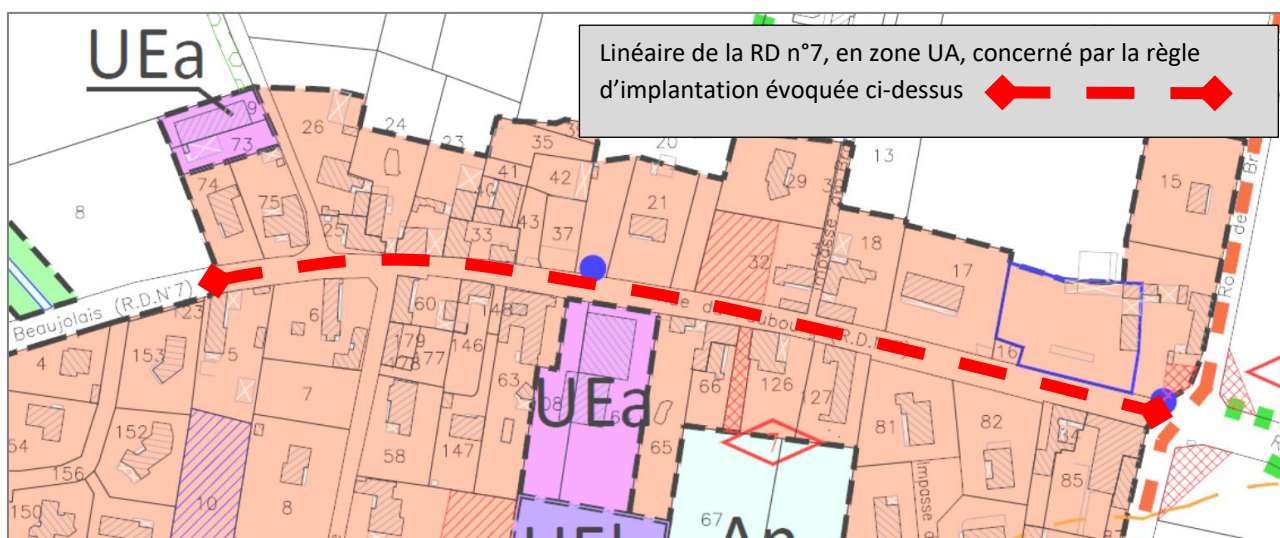
Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

L'implantation des constructions à l'alignement s'applique aux murs, saillies, balcons, encorbellements, etc..., seuls les débords de toiture ne sont pas pris en compte.

L'implantation en retrait par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions.

Deux cas :

- Le long de la RD 7, sur le linéaire identifié ci-dessous, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou dans la continuité de constructions principales présentes sur les parcelles voisines.



- Sur le reste de la zone UA, les constructions et piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Des implantations peuvent être admises entre l'alignement et le recul de 3 mètres pour des raisons d'insertion paysagère, de faible impact paysager ou de fonctionnement technique :

- Dans le cas de constructions (hors piscines et couvertures de piscines) d'une emprise au sol inférieure à 20 m² ;
- Dans le cas d'extension de constructions existantes implantées avec un retrait inférieur, dans ce cas le recul sera au moins équivalent à la distance existante ;
- Dans le cas de constructions, installations infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.

Les mâts d'éoliennes de particuliers devront respecter un recul, par rapport à l'alignement, équivalent à la hauteur du mât.

Implantation des constructions le long des limites séparatives

L'implantation des constructions sur les limites séparatives s'applique aux murs.

L'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions.

L'implantation des constructions et des piscines devra respecter un retrait minimum de 3 mètres.

Des implantations peuvent être admises en limite séparative pour favoriser des opérations urbaines plus denses :

- Dans le cas de bâtiments mitoyens ou accolés de volumétrie équivalente.

Des implantations peuvent être admises entre la limite séparative et le recul de 3 mètres pour des raisons d'insertion paysagère, de faible impact paysager ou de fonctionnement technique :

- Dans le cas de constructions (hors piscines et couvertures de piscines) dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres ;
- Dans le cas d'extension de constructions existantes implantées avec un retrait inférieur, dans ce cas le recul sera au moins équivalent à la distance existante ;
- Dans le cas de constructions, installations infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.

Les mâts d'éoliennes de particuliers devront respecter un recul, par rapport aux limites séparatives, équivalent à la hauteur du mât.

Implantation sur une même propriété :

Non réglementé

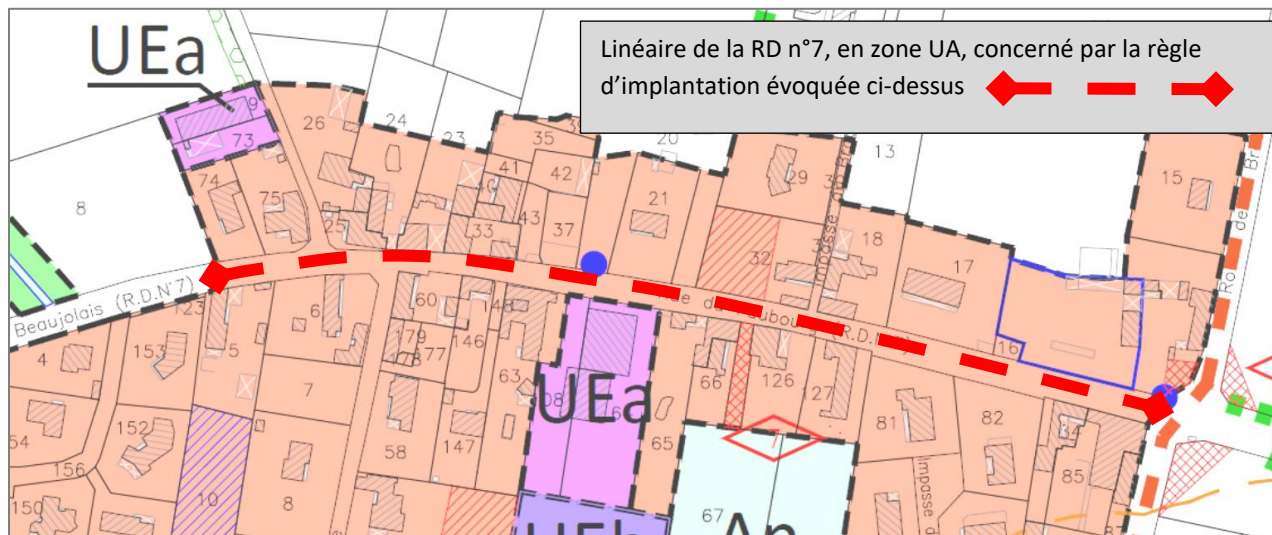
Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture ou l'acrotère.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- 9 mètres pour les constructions de la zone UA localisées sur les parcelles présentant un alignement sur le linéaire de la route départementale 7 identifié ci-dessous.



- 7 mètres sur le reste de la zone UA,

Pour des raisons d'intégration paysagère, l'extension de constructions existantes d'une hauteur supérieure est autorisée dans la limite de la hauteur existante.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur la hauteur des constructions, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics.

Coefficient d'emprise au sol :

L'emprise au sol maximum est de 60% sur la parcelle ou le tènement.

ARTICLE UA 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Adaptation de règles volumétriques :

Non réglementé.

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures des constructions :

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

A. MOUVEMENTS DE SOL

Sont interdits les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment, susceptibles de nuire au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

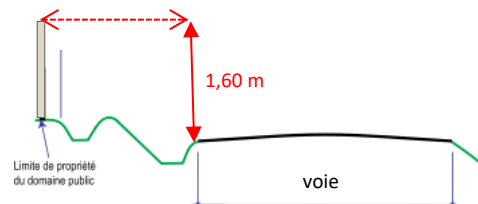
Les talus, déblais et remblais doivent être réduits au maximum. La différence de niveau entre le terrain après travaux et le terrain naturel d'origine ne doit en aucun cas excéder 1 mètre (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages).

L'insertion de ces mouvements doit être obtenue par leur étalement, en évitant toute rigidité (type mur de soutènement).

B. CLOTURES

La hauteur des clôtures se calcule :

- Par rapport au terrain naturel avant travaux dans le cas d'un alignement. Le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, la hauteur de la clôture est calculée à partir de la voie.



- Par rapport au terrain aménagé par le pétitionnaire dans le cas de limites séparatives.

La hauteur maximum est fixée à 1,60 mètres. Les clôtures doivent être constituées par une grille, un grillage, une barrière ou un muret d'une hauteur maximum de 0,50 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable. L'ensemble de ces dispositifs peut éventuellement être doublé de haies vives d'essences locales.

Pour des raisons fonctionnelles et esthétiques, la hauteur du portail et des piliers qui le soutiennent pourra atteindre 2 mètres maximum.

Pour limiter les nuisances générées par la route départementale 7, les murs de clôture d'une hauteur maximum de 2 mètres sont autorisés le long de cet axe routier.

Afin de créer une unité urbaine, la couleur des murs, murets, grilles et grillages, devra se rapprocher de celle des parcelles voisines.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux.

C. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1) Façades

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les façades doivent être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens.

Elles doivent être recouvertes d'un enduit ciment ou à la chaux de couleur écru ou naturel, ou respecter le nuancier ci-joint :



Les menuiseries et les structures de vérandas devront avoir une couleur en harmonie avec celle de la façade. Le noir, les couleurs trop vives ou à effet fluorescent sont interdites.

2) Toitures

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et la pente doit être de 25% minimum

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.

Les toitures doivent avoir un forget d'au moins 0,50 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur, sauf en limite de propriété.

Les toitures auront un aspect « tuiles creuses » dans des teintes ni trop claires, ni trop foncées. Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits. Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.

Teintes préconisées :



Les couvertures en fibrociment, bardeaux d'asphalte et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone sont interdites.

Les cheminées doivent être situées dans le tiers supérieur de la toiture, le plus près possible du faîtage. Les souches de cheminée doivent être en briques ou enduites de la même façon que les murs.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines, etc...).

Les rénovations de toitures existantes à l'identique sont autorisées.

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cas d'un projet architectural cohérent, global et intégré à son environnement bâti, et dans la mesure où elles sont végétalisées.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture et autres éléments d'architecture bioclimatique ou nécessaires aux communications (antennes, paraboles, etc...) ne doivent pas créer un effet de superstructures surajoutées imposantes incompatibles avec la volumétrie de la construction.

3) Exceptions

- Pour des raisons techniques et fonctionnelles, l'ensemble des dispositions portant sur l'aspect des constructions, ne s'applique pas aux vérandas, aux couvertures de piscine, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, ainsi qu'aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics. Leur aspect devra cependant être soigné et intégré à l'environnement bâti.
- Les annexes de moins de 20 m² non accolées à l'habitation devront cependant avoir deux pans minimum.

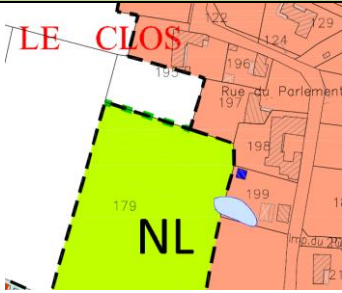
Obligations en matière de performances énergétiques et environnementale :

Non réglementé

Règles différenciées pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion :

Non réglementé.

Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux :

PIGEONNIER DU PARLEMENT (a)			
Localisation : Rue du Parlement, parcelle ZC 199			
QUALIFICATION			
- Architecture	☒	- Elément arboré	☒
- Séquence architecturale	☒	- Paysage / Site	☒
- Espace public	☐	- Motif historique	☒
		- Motif culturel	☒
		- Motif écologique	☐
CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR			
- Préservation et mise en valeur de cet élément patrimonial de la commune - Restauration à l'identique du bâtiment - Aucune extension n'est autorisée - Aucune modification des caractéristiques architecturales n'est autorisée (modification des ouverture, pente de toit) - La végétation devra être entretenue afin de ne pas masquer la construction depuis l'espace public			

LES ELEMENTS PATRIMONIAUX		
1 - Puits, 208 rue du Faubourg sur la parcelle AB 20	2 - Puits 231 rue du Parlement- parcelle ZC 197	3 - Croix au carrefour des rues de la Mairie et de la Croix de Bresse
		
4 -5Puits 12 rue de la Vieille Cure parcelle AA 180	5 - Croix au carrefour de la rue du Faubourg et de la Route de la Bresse	
		
QUALIFICATION - Architecture ☒ - Séquence architecturale ☐ - Espace public ☐ - Elément arboré ☐ - Paysage / Site ☐ - Motif historique ☒ - Motif culturel ☒ - Motif écologique ☐		
CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR - Préservation et mise en valeur de ces éléments - Restauration à l'identique - La vue depuis le domaine public doit être conservée		

ARTICLE UA 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Toute parcelle ou tènement devra préserver 20% de surface non imperméabilisée. Cette surface devra être traitée en terre végétale et végétalisée en surface.

Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les plantations des espaces libres et les haies seront réalisées avec des essences locales adaptées à la commune et aux conditions pédoclimatiques de la commune. Les haies devront être constituées d'un panachage de plusieurs espèces différentes caduques et persistantes.

Essences préconisées :

Arbres à haut jet	Arbres bas ou arbres recépés	Arbustes
Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>) Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>) Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>) Hêtre (<i>Fagus sylvatica</i>) Merisier (<i>Prunus avium</i>) Tilleul (<i>Tilia platyphyllos</i>) Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>) Peuplier noir (<i>Populus nigra</i>) Cormier (<i>Sorbus domestica</i>) Noyer (<i>Juglans regia</i>) Orme champêtre (<i>Ulmus campestris</i>) Saulle blanc (<i>Salix alba</i>) Erable plane (<i>Acer platanoides</i>) Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Bouleau (<i>Betula verrucosa</i>) Charme (<i>Carpinus betulus</i>) Châtaigner (<i>Castanea sativa</i>) Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>) Genévrier (<i>Juniperus communis</i>) Poirier commun (<i>Pyrus pyrausta</i>) Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>) Sorbier des oiseleurs (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Ajonc d'Europe (<i>Ulex europaeus</i>) Aubépine (<i>Craetagus monogyna</i>) Camérisier (<i>Lonicera xylosteum</i>) Charmille (<i>carpinus betulus</i>) Cornouiller sanguin (<i>Comus sanguinea</i>) Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>) Eglantier (<i>Rosa canina</i>) Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>) Genêt des teinturiers (<i>Genista tinctoria</i>) Groseille à maquereau (<i>Ribes uva crista</i>) Houx (<i>Bux aquifolium</i>) If (<i>Taxus baccata</i>) Nerprun purgatif (<i>Rhamnus catharticus</i>) Noisetier (<i>Corylus avellana</i>) Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i>) Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>) Prunier sauvage (<i>Prunus domestica</i>) Saulle marsault (<i>Salix caprea</i>) Saulle pourpre (<i>Salix purpurea</i>) Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>) Troène des bois (<i>Ligustrum vulgare</i>) Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>) Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>)

Les essences suivantes sont interdites : Laurier du Caucase (*prunus laurocerasus caucasica*), Thuya (*Thuja*), Cypres de Leyland (*Cupressocyparis leylandii*)

Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :

Non réglementé

ARTICLE UA 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Deux places de stationnement extérieures par logement sont exigées au minimum à l'intérieur de la parcelle ou du tènement.

Les espaces de stationnement peuvent utilement être traités de manière à limiter l'imperméabilisation des surfaces concernées.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A. DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

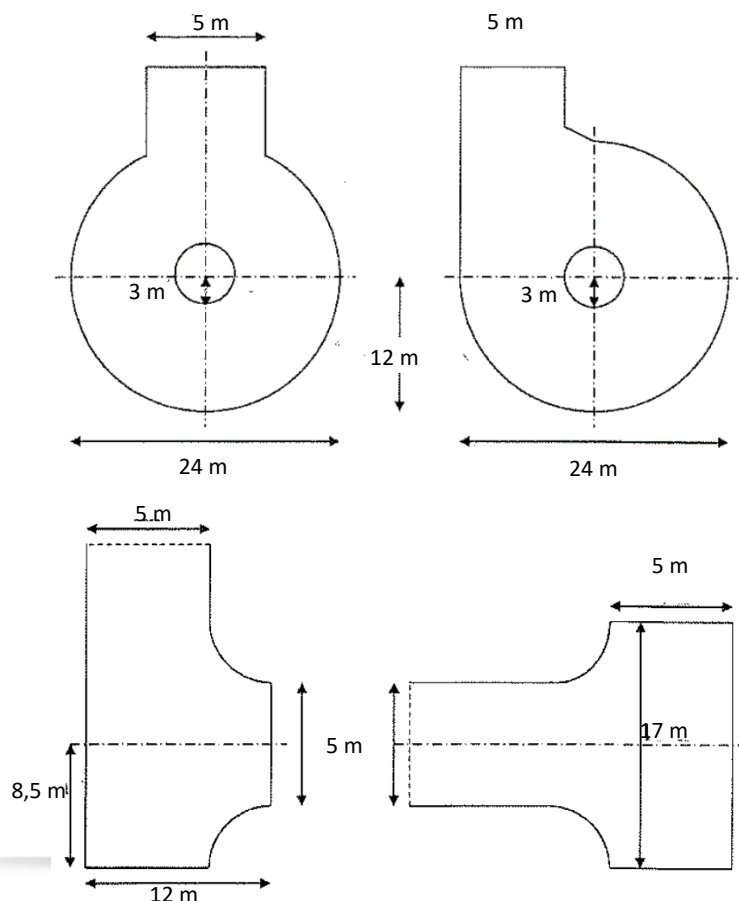
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

B. DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles de plus de 60 mètres se terminant en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules y compris les véhicules de secours puissent aisément faire demi-tour.

Exemples d'aménagements d'espaces de retournement :



Par sécurité, Les portails d'entrée doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée.

Les chemins piétonniers identifiés au titre de l'article L 151-38 du CU doivent être préservés dans leur intégralité. Si le cheminement devait être interrompu pour des raisons techniques ou de desserte agricole, un itinéraire de remplacement devra obligatoirement être trouvé pour assurer la continuité.

ARTICLE UA 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'un système de disconnection.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les tabourets de branchement devront être implantés sur le domaine public de façon à être visitables par le gestionnaire du réseau, sauf impossibilité technique reconnue par le gestionnaire.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

Le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les eaux pluviales des cours et rampes d'accès ne devront pas être rejetées sur les voies, mais être collectées par un dispositif de type caniveau ou grille avant rejet et raccordement au réseau public de collecte.

Il est demandé un dispositif de rétention des eaux pluviales de 4 m³ minimum par parcelle ou tènement bâti.

Les ouvrages de récupération d'eau pluviale sont fortement recommandés : cuves de récupération ou autre système

D. ELECTRICITE, TELECOMMUNICATIONS ET AUTRES RESEAUX CABLES :

Les réseaux d'électricité, de télécommunication et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains privatifs, dans les lotissements et les opérations d'ensemble et dans les secteurs où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

Les réservations nécessaires pour les nouveaux modes de communications devront être prévues pour toute nouvelle construction principale.

REGLEMENT DE LA ZONE UH

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UH correspond au bourg historique de Dompierre-sur-Chalaronne. Elle se caractérise par un bâti ancien présentant des caractéristiques architecturales particulières et un réseau viaire étroit.

La zone UH accueille de l'habitat mais également des activités touristiques et de services.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UH 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Constructions dont la destination et/ou sous destination est interdite :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement		
	Hébergement	X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration		
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma	X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipement sportif	X	
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Usage, affectation des sols et type d'activités interdits :

- Les dépôts de matériaux

ARTICLE UH 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non règlementé.

Majoration de volume constructible :

Non règlementé.

Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les hauteurs supérieures des constructions :

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UH 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Se référer à l'article DG 11 des dispositions générales du présent règlement

Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Les piscines s'implanteront à 3 mètres minimum de l'alignement.

Les mâts d'éoliennes de particuliers devront respecter un recul, par rapport à l'alignement, équivalent à la hauteur du mât.

Implantation des constructions le long des limites séparatives

Les piscines s'implanteront à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Les mâts d'éoliennes de particuliers devront respecter un recul, par rapport aux limites séparatives, équivalent à la hauteur du mât.

Implantation sur une même propriété :

Non règlementé

Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture ou l'acrotère.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout des toitures.

Pour des raisons d'intégration paysagère, l'extension de constructions existantes d'une hauteur supérieure est autorisée dans la limite de la hauteur existante.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur la hauteur des constructions, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics.

Coefficient d'emprise au sol :

L'emprise au sol maximum est de 30% sur la parcelle ou le tènement.

ARTICLE UH 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Adaptation de règles volumétriques :

Non règlementé.

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures des constructions :

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

A. MOUVEMENTS DE SOL

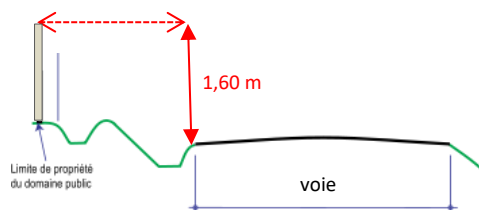
Sont interdits les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment, susceptibles de nuire au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

Les talus, déblais et remblais doivent être réduits au maximum. La différence de niveau entre le terrain après travaux et le terrain naturel d'origine ne doit en aucun cas excéder 1 mètre (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages). L'insertion de ces mouvements doit être obtenue par leur étalement, en évitant toute rigidité (type mur de soutènement).

B. CLOTURES

La hauteur des clôtures se calcule :

- Par rapport au terrain naturel avant travaux dans le cas d'un alignement. Le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, la hauteur de la clôture est calculée à partir de la voie.



- Par rapport au terrain aménagé par le pétitionnaire dans le cas de limites séparatives.

La hauteur maximum est fixée à 1,60 mètres. Les clôtures doivent être constituées par une grille, un grillage, une barrière ou un muret d'une hauteur maximum de 0,50 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable. L'ensemble de ces dispositifs peut éventuellement être doublé de haies vives d'essences locales.

Pour des raisons fonctionnelles et esthétiques, la hauteur du portail et des piliers qui le soutiennent pourra atteindre 2 mètres maximum.

Afin de créer une unité urbaine, la couleur des murs, murets, grilles et grillages, devra se rapprocher de celle des parcelles voisines.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux.

Pour des raisons paysagères et historiques, les murs de clôture existants peuvent être refaits à l'identique.

C. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1) Façades

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Les façades doivent être recouvertes d'un enduit ciment ou à la chaux de couleur écru ou naturel, ou respecter le nuancier ci-joint :



Terre de sable T50



Sable O10



Sable d'Athènes J 39



Jaune pâle J 20



Sable jaune J 40

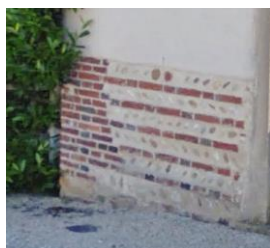
**Nuancier Parex Lanko
ou assimilé**

Les éléments de façades visibles comme :

- les encadrements en bois ou en pierre,
- les chaînages d'angle en pierre, en brique,
- les soubassements traditionnels en galet, brique ou pierre,

devront être laissés non enduits et non peints.





Exemples d'éléments de façade à valoriser

Les ouvertures créées ou modifiées devront être cohérentes avec celles des façades existantes.

Les menuiseries : soit ne comporteront pas de volets extérieurs, soit seront équipées de volets à battants ou volets roulants. Les coffres de volets roulants devront être traités de façon intégrée et esthétique par rapport à la façade

2) Toitures

La création ou la restauration des toitures doit être en harmonie avec celles existantes que ce soit pour leurs aspects, leurs pentes, leurs formes ou leurs couleurs.

- Pour des raisons techniques et fonctionnelles, l'ensemble des dispositions portant sur l'aspect des constructions, ne s'applique pas aux vérandas, aux couvertures de piscine, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, ainsi qu'aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics. Leur aspect devra cependant être soigné et intégré à l'environnement bâti.
- Les annexes de moins de 20 m² non accolées à l'habitation devront cependant avoir deux pans minimum.

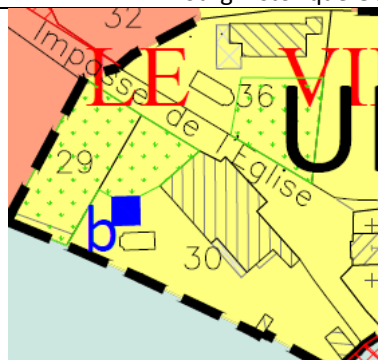
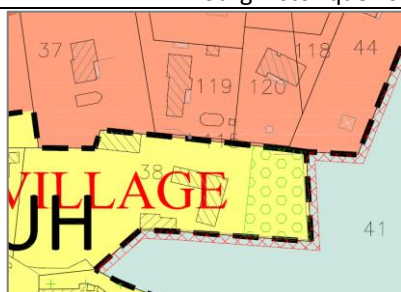
Obligations en matière de performances énergétiques et environnementale :

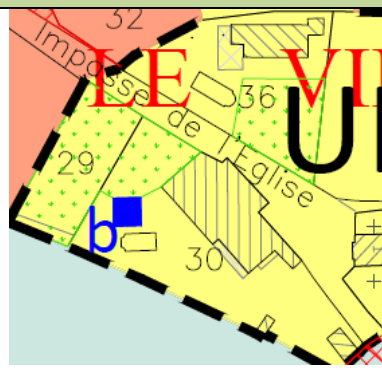
Non règlementé

Règles différenciées pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion :

Non règlementé.

Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux :

LES PARCS ET JARDINS DU BOURG HISTORIQUE																				
Bourg historique Ouest	Bourg historique Est																			
  Localisation : impasse de l'Eglise AA29 et AA30	  Localisation : impasse de l'Eglise AA 38																			
QUALIFICATION <table><tr><td>- Architecture</td><td>☐</td><td>- Elément arboré</td><td>☒</td><td>- Motif historique</td><td>☐</td></tr><tr><td>- Séquence architecturale</td><td>☒</td><td>- Paysage / Site</td><td>☒</td><td>- Motif culturel</td><td>☐</td></tr><tr><td>- Espace public</td><td>☐</td><td></td><td></td><td>- Motif écologique</td><td>☐</td></tr></table>			- Architecture	☐	- Elément arboré	☒	- Motif historique	☐	- Séquence architecturale	☒	- Paysage / Site	☒	- Motif culturel	☐	- Espace public	☐			- Motif écologique	☐
- Architecture	☐	- Elément arboré	☒	- Motif historique	☐															
- Séquence architecturale	☒	- Paysage / Site	☒	- Motif culturel	☐															
- Espace public	☐			- Motif écologique	☐															
CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR - Préservation et mise en valeur de ces espaces de jardin constituant des façades urbaines remarquables sur le bourg, - Aucune construction n'est autorisée sur les jardins du secteur ouest du bourg historique, - Sur le jardin identifié sur le secteur Est, seuls sont autorisés les bassins de piscine ainsi que les installations techniques nécessaires à leur fonctionnement dans la limite d'une seule construction d'une emprise au sol maximum de 20 m².																				

PIGEONNIER (b)					
Localisation : Impasse de l'Eglise, parcelle AA 30					
QUALIFICATION - Architecture - Séquence architecturale - Espace public ☒ ☐ ☐ - Elément arboré - Paysage / Site ☐ ☒ - Motif historique - Motif culturel - Motif écologique ☒ ☒ ☐					
CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR - Préservation et mise en valeur de cet élément patrimonial privé - Restauration à l'identique du bâtiment - Aucune extension n'est autorisée - Aucune modification des caractéristiques architecturales n'est autorisée (modification des ouverture, pente de toit - La végétation devra être entretenue afin de ne pas masquer la construction depuis l'espace public					

ARTICLE UH 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Toute parcelle ou tènement devra préserver 20% de surface non imperméabilisée. Cette surface devra être traitée en terre végétale et végétalisée en surface.

Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les plantations des espaces libres et les haies seront réalisées avec des essences locales adaptées à la commune et aux conditions pédoclimatiques de la commune. Les haies devront être constituées d'un panachage de plusieurs espèces différentes caduques et persistantes.

Essences préconisées :

Arbres à haut jet	Arbres bas ou arbres recépés	Arbustes
Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>) Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>) Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>)	Bouleau (<i>Betula verrucosa</i>) Charme (<i>Carpinus betulus</i>) Châtaigner (<i>Castanea sativa</i>)	Ajonc d'Europe (<i>Ulex europaeus</i>) Aubépine (<i>Craetagus monogyna</i>) Camérisier (<i>Lonicera xylosteum</i>)

Hêtre (<i>Fagus sylvatica</i>) Merisier (<i>Prunus avium</i>) Tilleul (<i>Tilia platyphyllos</i>) Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>) Peuplier noir (<i>Populus nigra</i>) Cormier (<i>Sorbus domestica</i>) Noyer (<i>Juglans regia</i>) Orme champêtre (<i>Ulmus campestris</i>) Saule blanc (<i>Salix alba</i>) Erable plane (<i>Acer platanoides</i>) Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>) Genévrier (<i>Juniperus communis</i>) Poirier commun (<i>Pyrus pyraeaster</i>) Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>) Sorbier des oiseleurs (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Charmille (<i>carpinus betulus</i>) Cornouiller sanguin (<i>Comus sanguinea</i>) Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>) Eglantier (<i>Rosa canina</i>) Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>) Genêt des teinturiers (<i>Genista tinctoria</i>) Groseille à maquereau (<i>Ribes uva crispa</i>) Houx (<i>Bex aquifolium</i>) If (<i>Taxus baccata</i>) Nerprun purgatif (<i>Rhamnus catharticus</i>) Noisetier (<i>Corylus avellana</i>) Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i>) Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>) Prunier sauvage (<i>Prunus domestica</i>) Saule marsault (<i>Salix caprea</i>) Saule pourpre (<i>Salix purpurea</i>) Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>) Troène des bois (<i>Ligustrum vulgare</i>) Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>) Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>)
--	--	---

Les essences suivantes sont interdites : Laurier du Caucase (*prunus laurocerasus caucasica*), Thuya (*Thuja*), Cypres de Leyland (*Cupressocyparis leylandii*)

Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :

Non règlementé.

ARTICLE UH 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les espaces de stationnement peuvent utilement être traités de manière à limiter l'imperméabilisation des surfaces concernées.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UH 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

ARTICLE UH 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'un système de disconnection.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les tabourets de branchement devront être implantés sur le domaine public de façon à être visitables par le gestionnaire du réseau, sauf impossibilité technique reconnue par le gestionnaire.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial ;

Le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les eaux pluviales des cours et rampes d'accès ne devront pas être rejetées sur les voies, mais être collectées par un dispositif de type caniveau ou grille avant rejet et raccordement au réseau public de collecte.

Il est demandé un dispositif de rétention des eaux pluviales de 4 m³ minimum par parcelle ou tènement bâti.

Les ouvrages de récupération d'eau pluviale sont fortement recommandés : cuves de récupération ou autre système

D. ELECTRICITE, TELECOMMUNICATIONS ET AUTRES RESEAUX CABLES :

Les réseaux d'électricité, de télécommunication et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains privés, dans les lotissements et les opérations d'ensemble et dans les secteurs où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

Les réservations nécessaires pour les nouveaux modes de communications devront être prévues pour toute nouvelle construction principale.

REGLEMENT DE LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond à deux secteurs d'habitat dissociés du bourg mais localisés à distance raisonnable. Ils présentent une densité inférieure au bourg mais une antériorité bâtie.

Il s'agit de quartiers d'habitat lié au bourg de Dompierre-sur-Chalaronne accueillant principalement de l'habitat sous forme de logement individuel.

Constructions dont la destination et/ou sous destination est interdite :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma	X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipement sportif	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

Non réglementé

Usage, affectation des sols et type d'activités interdits :

- Les dépôts de matériaux

ARTICLE UB 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non règlementé.

Majoration de volume constructible :

Non règlementé.

Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les hauteurs supérieures des constructions :

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Se référer à l'article DG 11 des dispositions générales du présent règlement

Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

L'implantation des constructions à l'alignement s'applique aux murs, saillies, balcons, encorbellements, etc..., seuls les débords de toiture ne sont pas pris en compte.

L'implantation en retrait par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions.

Les constructions et piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Des implantations peuvent être admises entre l'alignement et le recul de 3 mètres pour des raisons d'insertion paysagère, de faible impact paysager ou de fonctionnement technique :

- Dans le cas de construction d'annexes (hors piscines et couvertures de piscines) d'une emprise au sol inférieure à 20 m² ;
- Dans le cas d'extension de constructions existantes implantées avec un retrait inférieur, dans ce cas le recul sera au moins équivalent à la distance existante ;
- Dans le cas de constructions, installations infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.

Les mâts d'éoliennes de particuliers devront respecter un recul, par rapport à l'alignement, équivalent à la hauteur du mât.

Implantation des constructions le long des limites séparatives

L'implantation des constructions sur les limites séparatives s'applique aux murs.

L'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions.

L'implantation des constructions et piscines devra respecter un retrait minimum de 3 mètres.

Des implantations peuvent être admises en limite séparative pour favoriser des opérations urbaines plus denses :

- Dans le cas de bâtiments mitoyens ou accolés de volumétrie équivalente.

Des implantations peuvent être admises entre la limite séparative et le recul de 3 mètres pour des raisons d'insertion paysagère, de faible impact paysager ou de fonctionnement technique :

- Dans le cas de constructions (hors piscines et couvertures de piscines) dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres ;
- Dans le cas d'extension de constructions existantes implantées avec un retrait inférieur, dans ce cas le recul sera au moins équivalent à la distance existante ;
- Dans le cas de constructions, installations infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.

Les mâts d'éoliennes de particuliers devront respecter un recul, par rapport aux limites séparatives, équivalent à la hauteur du mât.

Implantation sur une même propriété :

Non règlementé

Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture ou l'acrotère.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres.

Pour des raisons d'intégration paysagère, l'extension de constructions existantes d'une hauteur supérieure est autorisée dans la limite de la hauteur existante.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur la hauteur des constructions, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics.

Coefficient d'emprise au sol :

L'emprise au sol maximum est de 50% sur la parcelle ou le tènement.

ARTICLE UB 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Adaptation de règles volumétriques :

Non règlementé.

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures des constructions :

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

A. MOUVEMENTS DE SOL

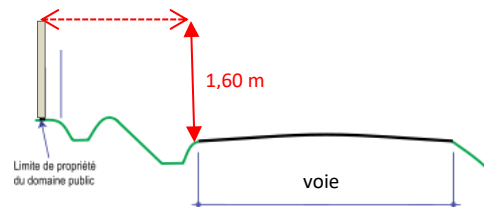
Sont interdits les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment, susceptibles de nuire au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

Les talus, déblais et remblais doivent être réduits au maximum. La différence de niveau entre le terrain après travaux et le terrain naturel d'origine ne doit en aucun cas excéder 1 mètre (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages). L'insertion de ces mouvements doit être obtenue par leur étalement, en évitant toute rigidité (type mur de soutènement).

B. CLOTURES

La hauteur des clôtures se calcule :

- Par rapport au terrain naturel avant travaux dans le cas d'un alignement. Le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, la hauteur de la clôture est calculée à partir de la voie.



- Par rapport au terrain aménagé par le pétitionnaire dans le cas de limites séparatives.

La hauteur maximum est fixée à 1,60 mètres. Les clôtures doivent être constituées par une grille, un grillage, une barrière ou un muret d'une hauteur maximum de 0,50 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable. L'ensemble de ces dispositifs peut éventuellement être doublé de haies vives d'essences locales.

Pour des raisons fonctionnelles et esthétiques, la hauteur du portail et des piliers qui le soutiennent pourra atteindre 2 mètres maximum.

Afin de créer une unité urbaine, la couleur des murs, murets, grilles et grillages, devra se rapprocher de celle des parcelles voisines.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux.

Pour des raisons paysagères et historiques, les murs de clôture existants peuvent être refaits à l'identique.

C. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1) Façades

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les façades doivent être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens.

Elles doivent être recouvertes d'un enduit ciment ou à la chaux de couleur écru ou naturel, ou respecter le nuancier ci-joint :



Les menuiseries et les structures de vérandas devront avoir une couleur en harmonie avec celle de la façade. Le noir, les couleurs trop vives ou à effet fluorescent sont interdites.

2) Toitures

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et la pente doit être de 25% minimum

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.

Les toitures doivent avoir un forget d'au moins 0,50 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur, sauf en limite de propriété.

Les toitures auront un aspect « tuiles creuses » dans des teintes ni trop claires, ni trop foncées. Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits. Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.

Teintes préconisées :



Les couvertures en fibrociment, bardeaux d'asphalte et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone sont interdites.

Les cheminées doivent être situées dans le tiers supérieur de la toiture, le plus près possible du faîtage. Les souches de cheminée doivent être en briques ou enduites de la même façon que les murs.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines, etc...).

Les rénovations de toitures existantes à l'identique sont autorisées.

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cas d'un projet architectural cohérent, global et intégré à son environnement bâti, et dans la mesure où elles sont végétalisées.

Les panneaux solaires, photovoltaïques et autres éléments d'architecture bioclimatique ou nécessaires aux communications (antennes, paraboles, etc...) ne doivent pas créer un effet de superstructures surajoutées imposantes incompatibles avec la volumétrie de la construction.

3) Exceptions

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, l'ensemble des dispositions portant sur l'aspect des constructions, ne s'applique pas aux vérandas, aux couvertures de piscine, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, ainsi qu'aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics. Leur aspect devra cependant être soigné et intégré à l'environnement bâti.

Les annexes de moins de moins de 20 m² non accolées à l'habitation devront cependant avoir deux pans minimum.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementale :

Non règlementé.

Règles différenciées pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion :

Non règlementé.

Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux :

Non règlementé

ARTICLE UB 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Toute parcelle ou tènement devra préserver 20% de surface non imperméabilisée. Cette surface devra être traitée en terre végétale et végétalisée en surface.

Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les plantations des espaces libres et les haies seront réalisées avec des essences locales adaptées à la commune et aux conditions pédoclimatiques de la commune. Les haies devront être constituées d'un panachage de plusieurs espèces différentes caduques et persistantes.

Essences préconisées :

Arbres à haut jet	Arbres bas ou arbres recépés	Arbustes
Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>) Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>) Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>) Hêtre (<i>Fagus sylvatica</i>) Merisier (<i>Prunus avium</i>) Tilleul (<i>Tilia platyphyllos</i>) Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>) Peuplier noir (<i>Populus nigra</i>) Cormier (<i>Sorbus domestica</i>) Noyer (<i>Juglans regia</i>) Orme champêtre (<i>Ulmus campestris</i>) Saule blanc (<i>Salix alba</i>) Erable plane (<i>Acer platanoides</i>) Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Bouleau (<i>Betula verrucosa</i>) Charme (<i>Carpinus betulus</i>) Châtaigner (<i>Castanea sativa</i>) Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>) Genévrier (<i>Juniperus communis</i>) Poirier commun (<i>Pyrus pyrausta</i>) Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>) Sorbier des oiseleurs (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Ajonc d'Europe (<i>Ulex europaeus</i>) Aubépine (<i>Craetagus monogyna</i>) Camérisier (<i>Lonicera xylosteum</i>) Charmille (<i>carpinus betulus</i>) Cornouiller sanguin (<i>Comus sanguinea</i>) Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>) Eglantier (<i>Rosa canina</i>) Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>) Genêt des teinturiers (<i>Genista tinctoria</i>) Groseillier à maquereau (<i>Ribes uva crispa</i>) Houx (<i>Bex aquifolium</i>) If (<i>Taxus baccata</i>) Nerprun purgatif (<i>Rhamnus catharticus</i>) Noisetier (<i>Corylus avellana</i>) Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i>) Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>) Prunier sauvage (<i>Prunus domestica</i>) Saule marsault (<i>Salix caprea</i>)

		Saule pourpre (Salix purpurea) Sureau noir (Sambucus nigra) Troène des bois (Ligustrum vulgare) Viorne lantane (Viburnum lantana) Viorne obier (Viburnum opulus)
--	--	--

Les essences suivantes sont interdites : Laurier du Caucase (prunus laurocerasus caucasica), Thuya (Thuja), Cypres de Leyland (Cupressocyparis leylandii)

Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :

Non règlementé.

ARTICLE UB 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Deux places de stationnement extérieures par logement sont exigées au minimum.

Les espaces de stationnement peuvent utilement être traités de manière à limiter l'imperméabilisation des surfaces concernées.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A. DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

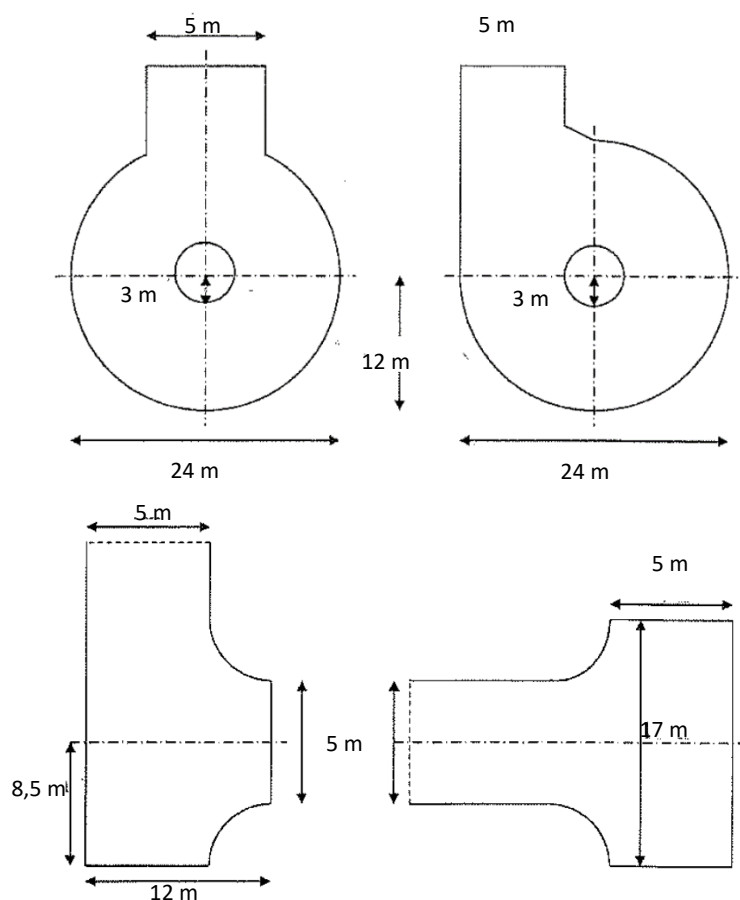
Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant déjà conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

B. DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles de plus de 60 mètres se terminant en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules y compris les véhicules de secours puissent aisément faire demi-tour.

Exemples d'aménagements d'espaces de retournement :



Par sécurité, Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée.

ARTICLE UB 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'un système de disconnection.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les tabourets de branchement devront être implantés sur le domaine public de façon à être visitables par le gestionnaire du réseau, sauf impossibilité technique reconnue par le gestionnaire.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

Le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les eaux pluviales des cours et rampes d'accès ne devront pas être rejetées sur les voies, mais être collectées par un dispositif de type caniveau ou grille avant rejet et raccordement au réseau public de collecte.

Il est demandé un dispositif de rétention des eaux pluviales de 4 m³ minimum par parcelle ou tènement bâti.

Les ouvrages de récupération d'eau pluviale sont fortement recommandés : cuves de récupération ou autre système

D. ELECTRICITE, TELECOMMUNICATIONS ET AUTRES RESEAUX CABLES :

Les réseaux d'électricité, de télécommunication et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains privés, dans les lotissements et les opérations d'ensemble et dans les secteurs où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

Les réservations nécessaires pour les nouveaux modes de communications devront être prévues pour toute nouvelle construction principale.

REGLEMENT DE LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE est une zone urbaine, à vocation économique. Elle accueille des activités de type artisanal et commercial. L'objectif est de permettre l'évolution de ces sites d'activités économiques en cohérence avec la proximité de l'habitat.

Elle se compose de deux secteurs :

- le sous-secteur UEa destiné à permettre l'évolution des constructions existantes voire de nouvelles constructions économiques,
- le sous-secteur UEb est un secteur complémentaire uniquement destiné à l'accueil de stockage de matériels et matériaux sans aménagement de plateformes imperméabilisées, ni remblais, ni déblais ou dalle béton.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UE 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Constructions dont la destination et/ou sous destination est interdite :

En secteur UEa :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipement sportif	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	X	

En secteur UEb :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipement sportif	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

Seuls les stockages extérieurs de matériaux et matériels non couverts sont autorisés.

ARTICLE UE 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non réglementé.

Majoration de volume constructible :

Non réglementé.

Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les hauteurs supérieures des constructions :

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Se référer à l'article DG 11 des dispositions générales du présent règlement

Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

L'implantation des constructions à l'alignement s'applique aux murs, saillies, balcons, encorbellements, etc... ; Seuls les débords de toiture ne sont pas pris en compte.

L'implantation en retrait par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Des implantations peuvent être admises entre l'alignement et le recul de 4 mètres pour des raisons d'insertion paysagère, de faible impact paysager ou de fonctionnement technique :

- Dans le cas d'extension de constructions existantes implantées avec un retrait inférieur, dans ce cas le recul sera au moins équivalent à la distance existante ;
- Dans le cas de constructions, installations infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.

Les mâts d'éoliennes de particuliers devront respecter un recul, par rapport à l'alignement, équivalent à la hauteur du mât.

Implantation des constructions le long des limites séparatives

L'implantation des constructions sur les limites séparatives s'applique aux murs.

L'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions.

Les constructions sont implantées avec un recul minimum de 4 mètres.

Des implantations peuvent être admises entre la limite séparative et le recul de 4 mètres pour des raisons d'insertion paysagère, de faible impact paysager ou de fonctionnement technique :

- Dans le cas de constructions dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres ;
- Dans le cas d'extension de constructions existantes implantées avec un retrait inférieur, dans ce cas le recul sera au moins équivalent à la distance existante ;
- Dans le cas de constructions, installations infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.

Les mâts d'éoliennes de particuliers devront respecter un recul, par rapport aux limites séparatives, équivalent à la hauteur du mât.

Implantation sur une même propriété :

Non règlementé

Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture ou l'acrotère.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

En secteur UEa :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser la hauteur de la construction la plus élevée présente sur le terrain lors de l'approbation du PLU.

En secteur UEb :

Non règlementé

Coefficient d'emprise au sol :

Non règlementé

ARTICLE UE 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Adaptation de règles volumétriques :

Non règlementé

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures des constructions :

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

A. MOUVEMENTS DE SOL

Sont interdits les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment, susceptibles de nuire au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

Les talus, déblais et remblais doivent être réduits au maximum. La différence de niveau entre le terrain après travaux et le terrain naturel d'origine ne doit en aucun cas excéder 1 mètre (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages). L'insertion de ces mouvements doit être obtenue par leur étalement, en évitant toute rigidité (type mur de soutènement).

B. CLOTURES

La hauteur maximum est fixée à 2 mètres au-dessus du terrain naturel avant travaux d'aménagement.

Elles doivent être constituées par une grille, un grillage, ou un mur plein. Cette disposition s'applique aux limites séparatives des terrains comme à l'alignement des voies publiques ou privées.

Pour des raisons fonctionnelles et esthétiques, la hauteur du portail et des piliers qui le soutiennent pourra atteindre 2 mètres maximum.

Afin de créer une unité urbaine, la couleur des murs, grilles et grillages, devra se rapprocher de celle des parcelles voisines.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux.

C. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1) Façades

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Les façades doivent être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens.

1.1. Pour les façades traditionnelles enduites ou peintes :

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Elles doivent être recouvertes d'un enduit ciment ou à la chaux de couleur écrue ou naturel, ou respecter le nuancier ci-joint :



Jaune pâle J 20



Jaune Ocre J 70



Jaune pollen J 60



Opale J 30



Jaune paille J 50



Beige rosé pâle O 40



Sable jaune J 40



Sable O10



Terre rosée T 90



Jaune orangé J 10



Sable rosé R 20



Ocre clair O 70



Sable d'Athènes J 39



Grège T 10



Terre de sable T50



Sable clair T 20



Sable orangé T 40

**Nuancier Parex
Lanko ou assimilé**

Les menuiseries et les structures de vérandas devront avoir une couleur en harmonie avec celle de la façade. Le noir, les couleurs trop vives ou à effet fluorescent sont interdites.

1.2. Pour les façades en bardage métallique :

Les façades doivent être de couleur claire en harmonie avec l'existant. Les teintes trop vives ou à effet fluorescent sont interdites.

2) Toitures

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et la pente doit être de 25% minimum

2.1. Pour les toitures traditionnelles :

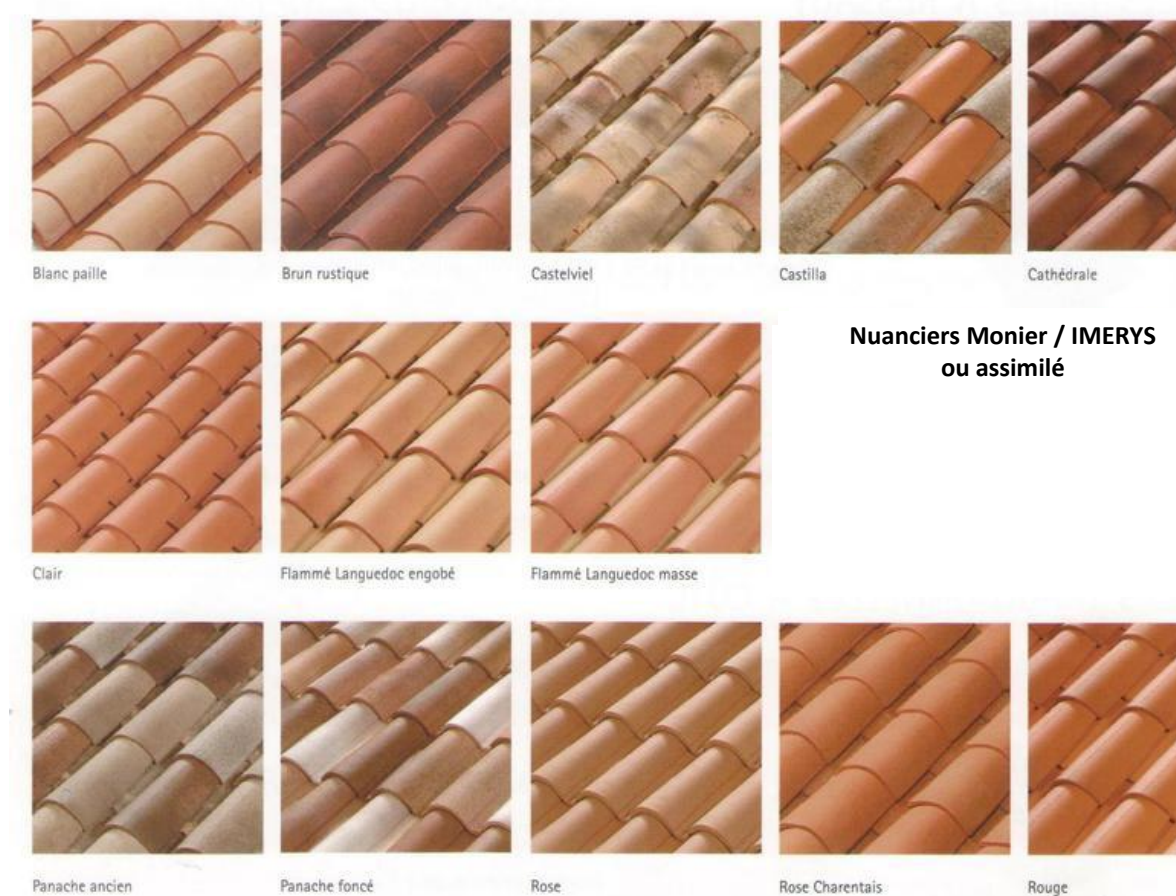
Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.

Les toitures doivent avoir un forçat d'au moins 0,50 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur, sauf en limite de propriété.

Les toitures auront un aspect « tuiles creuses » dans des teintes ni trop claires, ni trop foncées. Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits. Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.

Teintes préconisées :



Les cheminées doivent être situées dans le tiers supérieur de la toiture, le plus près possible du faîtage. Les souches de cheminée doivent être en briques ou enduites de la même façon que les murs.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines, etc...).

Les rénovations de toitures existantes à l'identique sont autorisées.

2.2. Pour les toitures métalliques :

Le nombre de pans n'est pas règlementé.

Les pourcentages de pente ne sont pas règlementés.

Les toitures seront ondulées ou à profil nervuré et de couleur rouge. Des matériaux translucides sont ponctuellement possibles mais ne doivent pas représenter plus de 30% de la surface de la toiture.

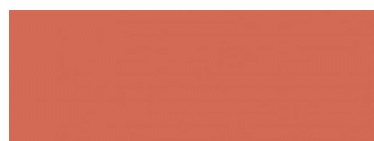
Teintes préconisées :



RAL 3012



RAL 2013



RAL 3022

En cas de restauration, la nouvelle toiture peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cas d'un projet architectural cohérent, global et intégré à son environnement bâti, et dans la mesure où elles sont végétalisées.

Les panneaux solaires, photovoltaïques et autres éléments d'architecture bioclimatique ou nécessaires aux communications (antennes, paraboles, etc...) ne doivent pas créer un effet de superstructures surajoutées imposantes incompatibles avec la volumétrie de la construction.

3) Exceptions

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, l'ensemble des dispositions portant sur l'aspect des constructions, ne s'applique pas aux vérandas, aux couvertures de piscine, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, ainsi qu'aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics. Leur aspect devra cependant être soigné et intégré à l'environnement bâti.

Les annexes de moins de 20 m² non accolées à l'habitation devront cependant avoir deux pans minimum.

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale :

Non règlementé.

Règles différenciées pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion :

Non règlementé.

Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux :

Non règlementé

ARTICLE UE 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Non règlementé.

Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les plantations des espaces libres et les haies seront réalisées avec des essences locales adaptées à la commune et aux conditions pédoclimatiques de la commune. Les haies devront être constituées d'un panachage de plusieurs espèces différentes caduques et persistantes.

Essences préconisées :

Arbres à haut jet	Arbres bas ou arbres recépés	Arbustes
Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>) Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>) Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>) Hêtre (<i>Fagus sylvatica</i>) Merisier (<i>Prunus avium</i>) Tilleul (<i>Tilia platyphyllos</i>) Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>) Peuplier noir (<i>Populus nigra</i>) Cormier (<i>Sorbus domestica</i>) Noyer (<i>Juglans regia</i>) Orme champêtre (<i>Ulmus campestris</i>) Saulle blanc (<i>Salix alba</i>) Erable plane (<i>Acer platanoides</i>) Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Bouleau (<i>Betula verrucosa</i>) Charme (<i>Carpinus betulus</i>) Châtaigner (<i>Castanea sativa</i>) Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>) Genévrier (<i>Juniperus communis</i>) Poirier commun (<i>Pyrus pyrausta</i>) Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>) Sorbier des oiseleurs (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Ajonc d'Europe (<i>Ulex europaeus</i>) Aubépine (<i>Craetagus monogyna</i>) Camérisier (<i>Lonicera xylosteum</i>) Charmille (<i>carpinus betulus</i>) Cornouiller sanguin (<i>Comus sanguinea</i>) Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>) Eglantier (<i>Rosa canina</i>) Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>) Genêt des teinturiers (<i>Genista tinctoria</i>) Groseillier à maquereau (<i>Ribes uva crispa</i>) Houx (<i>Bex aquifolium</i>) If (<i>Taxus baccata</i>) Nerprun purgatif (<i>Rhamnus catharticus</i>) Noisetier (<i>Corylus avellana</i>) Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i>) Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>) Prunier sauvage (<i>Prunus domestica</i>) Saulle marsault (<i>Salix caprea</i>) Saulle pourpre (<i>Salix purpurea</i>) Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>) Troène des bois (<i>Ligustrum vulgare</i>) Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>) Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>)

Les essences suivantes sont interdites : Laurier du Caucase (*prunus laurocerasus caucasica*), Thuya (*Thuja*), Cypres de Leyland (*Cupressocyparis leylandii*).

Des écrans végétaux pourront être imposés pour masquer certaines constructions, entrepôts ou stockages. Un écran végétal sera obligatoirement réalisé sur la limite ouest de la zone UEb.

Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :

Non règlementé.

ARTICLE UE 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations (personnel et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Des places de stationnement seront prévues sur la parcelle ou le tènement de manière à permettre le stationnement des employés et des véhicules de livraison.

Les espaces de stationnement devront être traités de manière à limiter l'imperméabilisation des surfaces concernées.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A. DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

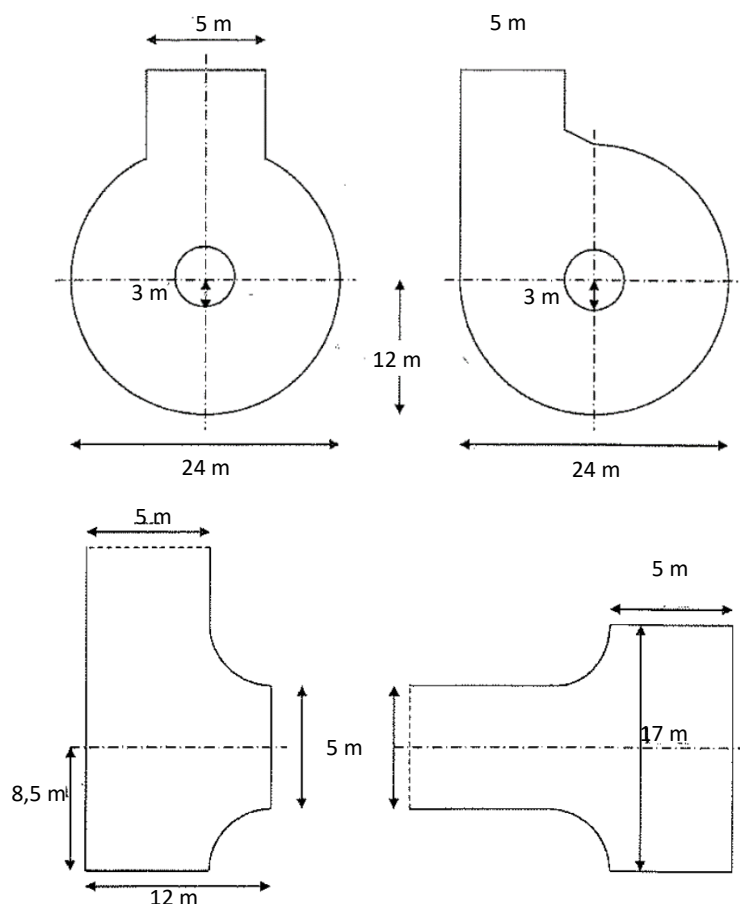
Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant déjà conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

B. DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles de plus de 60 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules y compris les véhicules de secours puissent aisément faire demi-tour.

Exemples d'aménagements d'espaces de retournement :



ARTICLE UE 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'un système de disconnection.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les tabourets de branchement devront être implantés sur le domaine public de façon à être visitables par le gestionnaire du réseau, sauf impossibilité technique reconnue par le gestionnaire.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

Les débits de fuite ne pourront en aucun cas être supérieurs à 10 l/s/ha.

Le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les eaux pluviales des éventuels cours, parkings et rampes d'accès ne devront pas être rejetées sur les voies, mais être collectées par un dispositif de type caniveau ou grille avant rejet et raccordement au réseau public de collecte.

Les ouvrages de récupération d'eau pluviale sont fortement recommandés : cuves de récupération ou autre système

D. ELECTRICITE, TELECOMMUNICATIONS ET AUTRES RESEAUX CABLES :

Les réseaux d'électricité, de télécommunication et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains privés, dans les lotissements et les opérations d'ensemble et dans les secteurs où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

Les réservations nécessaires pour les nouveaux modes de communications devront être prévues pour toute nouvelle construction principale.

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT DE LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU correspond à une zone insuffisamment équipée, destinée à être urbanisée. La zone est destinée principalement à l'accueil d'habitat. Elle fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation et sera urbanisée sous forme d'une opération d'ensemble.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1AU 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Constructions dont la destination et/ou sous destination est interdite :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipement sportif	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

Non réglementé

Usage, affectation des sols et type d'activités interdits :

- Les dépôts de matériaux

ARTICLE 1AU 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non règlementé.

Majoration de volume constructible :

Non règlementé.

Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les hauteurs supérieures des constructions :

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Se référer à l'article DG 11 des dispositions générales du présent règlement

Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

L'implantation des piscines devra respecter un retrait minimum de 3 mètres.

Les mâts d'éoliennes de particuliers devront respecter un recul, par rapport aux limites séparatives, équivalent à la hauteur du mât.

Implantation des constructions le long des limites séparatives

L'implantation des constructions sur les limites séparatives s'applique aux murs.

L'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions.

L'implantation des constructions et piscines devra respecter un retrait minimum de 3 mètres.

Des implantations peuvent être admises en limite séparative pour favoriser des opérations urbaines plus denses :

- Dans le cas de bâtiments mitoyens ou accolés de volumétrie équivalente.

Des implantations peuvent être admises entre la limite séparative et le recul de 3 mètres pour des raisons d'insertion paysagère, de faible impact paysager ou de fonctionnement technique :

- Dans le cas de constructions (hors piscines et couvertures de piscines) dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres ;
- Dans le cas de constructions, installations infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.

Les mâts d'éoliennes de particuliers devront respecter un recul, par rapport aux limites séparatives, équivalent à la hauteur du mât.

Implantation sur une même propriété :

Non règlementé

Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture ou l'acrotère.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur la hauteur des constructions, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics.

Coefficient d'emprise au sol :

non règlementé

ARTICLE 1AU 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Adaptation de règles volumétriques :

Non règlementé.

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures des constructions :

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

A. MOUVEMENTS DE SOL

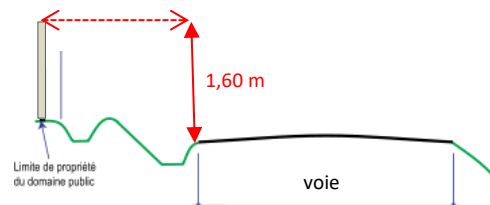
Sont interdits les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment, susceptibles de nuire au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

Les talus, déblais et remblais doivent être réduits au maximum. La différence de niveau entre le terrain après travaux et le terrain naturel d'origine ne doit en aucun cas excéder 1 mètre (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages). L'insertion de ces mouvements doit être obtenue par leur étalement, en évitant toute rigidité (type mur de soutènement).

B. CLOTURES

La hauteur des clôtures se calcule :

- Par rapport au terrain naturel avant travaux dans le cas d'un alignement. Le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, la hauteur de la clôture est calculée à partir de la voie.



- Par rapport au terrain aménagé par le pétitionnaire dans le cas de limites séparatives.

La hauteur maximum est fixée à 1,60 mètres. Les clôtures doivent être constituées par une grille, un grillage, une barrière ou un muret d'une hauteur maximum de 0,50 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie de

conception simple et d'aspect agréable. L'ensemble de ces dispositifs peut éventuellement être doublé de haies vives d'essences locales.

Pour des raisons fonctionnelles et esthétiques, la hauteur du portail et des piliers qui le soutiennent pourra atteindre 2 mètres maximum.

Afin de créer une unité urbaine, la couleur des murs, murets, grilles et grillages, devra se rapprocher de celle des parcelles voisines.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux.

C. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1) Façades

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les façades doivent être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens.

Elles doivent être recouvertes d'un enduit ciment ou à la chaux de couleur écrue ou naturel, ou respecter le nuancier ci-joint :



Les menuiseries et les structures de vérandas devront avoir une couleur en harmonie avec celle de la façade. Le noir, les couleurs trop vives ou à effet fluorescent sont interdites.

2) Toitures

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et la pente doit être de 25% minimum

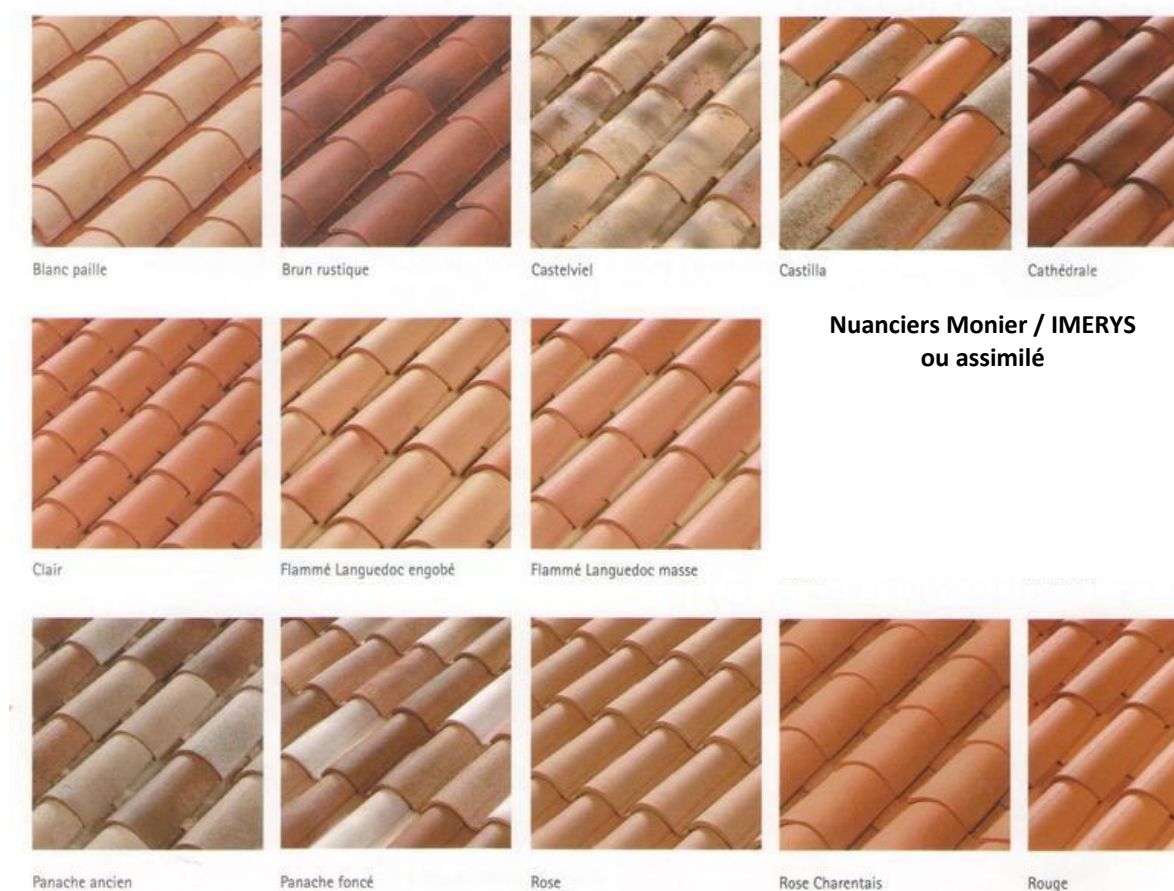
Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.

Les toitures doivent avoir un forget d'au moins 0,50 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur, sauf en limite de propriété.

Les toitures auront un aspect « tuiles creuses » dans des teintes ni trop claires, ni trop foncées. Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits. Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.

Teintes préconisées :



Les couvertures en fibrociment, bardeaux d'asphalte et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone sont interdites.

Les cheminées doivent être situées dans le tiers supérieur de la toiture, le plus près possible du faîtage. Les souches de cheminée doivent être en briques ou enduites de la même façon que les murs.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines, etc...).

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cas d'un projet architectural cohérent, global et intégré à son environnement bâti, et dans la mesure où elles sont végétalisées.

Les panneaux solaires, photovoltaïques et autres éléments d'architecture bioclimatique ou nécessaires aux communications (antennes, paraboles, etc...) ne doivent pas créer un effet de superstructures surajoutées imposantes incompatibles avec la volumétrie de la construction.

3) Exceptions

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, l'ensemble des dispositions portant sur l'aspect des constructions, ne s'applique pas aux vérandas, aux couvertures de piscine, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, ainsi qu'aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics. Leur aspect devra cependant être soigné et intégré à l'environnement bâti.

Les annexes de moins de 20 m² non accolées à l'habitation devront cependant avoir deux pans minimum.

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale :

Non règlementé.

Règles différenciées pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion :

Non règlementé.

Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux :

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Toute parcelle ou tènement devra préserver 20% de surface non imperméabilisée. Cette surface devra être traitée en terre végétale et végétalisée en surface.

Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les plantations des espaces libres et les haies seront réalisées avec des essences locales adaptées à la commune et aux conditions pédoclimatiques de la commune. Les haies devront être constituées d'un panachage de plusieurs espèces différentes caduques et persistantes.

Essences préconisées :

Arbres à haut jet	Arbres bas ou arbres recépés	Arbustes
Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>) Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>) Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>) Hêtre (<i>Fagus sylvatica</i>) Merisier (<i>Prunus avium</i>) Tilleul (<i>Tilia platyphyllos</i>) Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>) Peuplier noir (<i>Populus nigra</i>) Cormier (<i>Sorbus domestica</i>) Noyer (<i>Juglans regia</i>) Orme champêtre (<i>Ulmus campestris</i>) Saulle blanc (<i>Salix alba</i>) Erable plane (<i>Acer platanoides</i>) Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Bouleau (<i>Betula verrucosa</i>) Charme (<i>Carpinus betulus</i>) Châtaigner (<i>Castanea sativa</i>) Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>) Genévrier (<i>Juniperus communis</i>) Poirier commun (<i>Pyrus pyrausta</i>) Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>) Sorbier des oiseleurs (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Ajonc d'Europe (<i>Ulex europaeus</i>) Aubépine (<i>Craetagus monogyna</i>) Camérisier (<i>Lonicera xylosteum</i>) Charmille (<i>Carpinus betulus</i>) Cornouiller sanguin (<i>Comus sanguinea</i>) Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>) Eglantier (<i>Rosa canina</i>) Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>) Genêt des teinturiers (<i>Genista tinctoria</i>) Groseillier à maquereau (<i>Ribes uva crispa</i>) Houx (<i>Bux aquifolium</i>) If (<i>Taxus baccata</i>) Nerprun purgatif (<i>Rhamnus catharticus</i>) Noisetier (<i>Corylus avellana</i>) Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i>) Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>) Prunier sauvage (<i>Prunus domestica</i>) Saulle marsault (<i>Salix caprea</i>) Saulle pourpre (<i>Salix purpurea</i>) Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>) Troène des bois (<i>Ligustrum vulgare</i>) Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>) Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>)

Les essences suivantes sont interdites : Laurier du Caucase (*prunus laurocerasus caucasica*), Thuya (Thuja), Cypres de Leyland (*Cupressocyparis leylandii*)

Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :

Non règlementé

ARTICLE 1AU 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Deux places de stationnement extérieures par logement sont exigées au minimum.

Les espaces de stationnement devront être traités de manière à limiter l'imperméabilisation des surfaces concernées.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AU 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A. DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

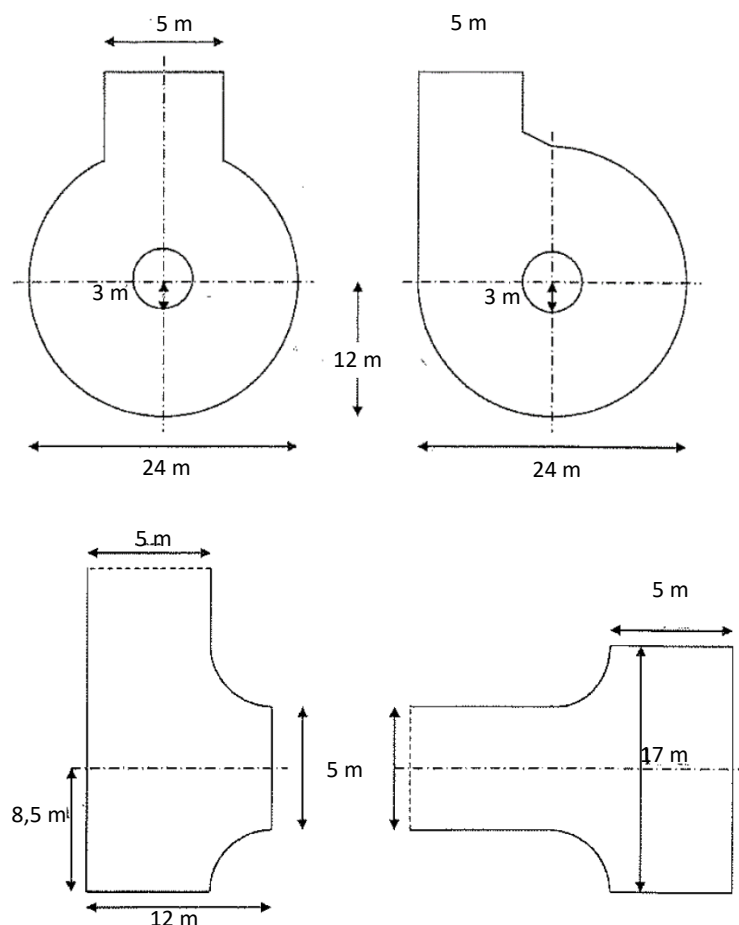
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

B. DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles de plus de 60 mètres se terminant en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules y compris les véhicules de secours puissent aisément faire demi-tour.

Exemples d'aménagements d'espaces de retournement :



Par sécurité, Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée.

Les voies créées auront une largeur minimum de 7 mètres, avec une chaussée de 3,5 mètres minimum et au moins une circulation piétonne accessible de 1,40 mètre minimum.

ARTICLE 1AU 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'un système de disconnection.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les tabourets de branchement devront être implantés sur le domaine public de façon à être visitables par le gestionnaire du réseau, sauf impossibilité technique reconnue par le gestionnaire.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial ;

Le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les eaux pluviales des éventuels cours et rampes d'accès ne devront pas être rejetées sur les voies, mais être collectées par un dispositif de type caniveau ou grille avant rejet et raccordement au réseau public de collecte.

Le débit de fuite maximum demandé est de 10 l/s/ha.

Les ouvrages de récupération d'eau pluviale sont fortement recommandés : cuves de récupération ou autre système

D. ELECTRICITE, TELECOMMUNICATIONS ET AUTRES RESEAUX CABLES :

Les réseaux d'électricité, de télécommunication et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains privés, dans les lotissements et les opérations d'ensemble et dans les secteurs où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

Les réservations nécessaires pour les nouveaux modes de communications devront être prévues pour toute nouvelle construction principale.

E. ECLAIRAGE DES VOIES :

L'éclairage des voies devra fonctionner en basse tension ou en courant faible et être doté d'un dispositif d'extinction, compatible avec celui du reste de la commune.

**TITRE 4 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES**

REGLEMENT DE LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone agricole. Elle est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, afin de permettre à l'agriculture de se développer sans contrainte.

Elle comporte :

- Un sous-secteur A, zone agricole constructible,
- Un sous-secteur An, zone agricole de protection stricte des terres agricoles pour des raisons paysagères, environnementales et de prévention des inondations,

La zone agricole est concernée par la présence d'un secteur inondable issu de l'atlas des zones inondables du département de l'Ain.

Elle est également concernée par la présence d'un oléduct (se référer au plan et à la liste des servitudes d'utilité publique).

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE A 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Constructions dont la destination et/ou sous destination est interdite :

En zone A :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles		
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement		X
	Hébergement	X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipement sportif	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

En zone An :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipement sportif	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

En zone A :

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », uniquement la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.

Les constructions à usage d'habitation, dans la mesure où elles sont nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles.

Pour les constructions à destination d'habitation d'une superficie de plancher, avant extension, de plus de 50 m² :

- L'extension mesurée de 30% de l'emprise au sol existante, et dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension).
- Les annexes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 30 mètres de l'habitation,
- Les piscines à condition qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 30 mètres de l'habitation et que la surface du bassin soit limitée à 50 m² maximum.

Les dépôts de matériaux nécessaires à l'activité agricole dans la mesure où ils sont masqués par des écrans végétaux et intégrés à l'environnement paysager.

Les fermes photovoltaïques au sol sont interdites et seront installées en toiture des bâtiments agricoles.

En zone An :

Pour la destination équipements d'intérêt collectif et services publics, uniquement la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.

Pour les constructions à destination d'habitation d'une superficie de plancher avant extension de plus de 50 m² non liées à une activité agricole :

- L'extension mesurée de 30% de la surface de plancher existante, et dans la limite de 250 m² au total (existant + extension).
- Les annexes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 30 mètres de l'habitation,
- Les piscines à condition qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 30 mètres de l'habitation et que la surface du bassin soit limitée à 50 m² maximum.

Usage, affectation des sols et type d'activités interdits :

En zones A :

- Les dépôts de matériaux autres que ceux nécessaires à l'activité agricole
- Le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping
- L'exploitation de carrières

En zone An :

- Les dépôts de matériaux
- Le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping
- L'exploitation de carrières

ARTICLE A 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non règlementé.

Majoration de volume constructible :

Non règlementé.

Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les hauteurs supérieures des constructions :

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Se référer à l'article DG 11 des dispositions générales du présent règlement

Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Constructions agricoles :

Un retrait minimum de 5 mètres minimum est demandé par rapport à l'alignement pour les constructions agricoles.

Autres constructions :

Un retrait minimum de :

- 5 mètres minimum est demandé par rapport à l'alignement des routes départementales,
- 3 mètres minimum par rapport aux voies communales et voies privées ouvertes à la circulation publique.

Des implantations peuvent être admises à l'alignement ou entre l'alignement et les reculs demandés, pour des raisons d'insertion paysagère, de faible impact paysager ou de fonctionnement technique :

- Dans le cas de constructions (hors piscines et couvertures de piscines) dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres ;
- Dans le cas d'extensions de constructions existantes elles-mêmes édifiées à l'alignement ou entre l'alignement et le recul demandé. Dans ce cas la hauteur sera limitée à la hauteur de la construction existante ;
- Dans le cas de constructions, installations infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.

Les mâts d'éoliennes de particuliers devront respecter un recul, par rapport aux limites séparatives, équivalent à la hauteur du mât, et à moins de 30 mètres de la construction principale.

Implantation des constructions le long des limites séparatives

L'implantation des constructions sur les limites séparatives s'applique aux murs.

L'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions.

L'implantation des constructions devra respecter un recul minimum de 5 mètres.

Des implantations peuvent être admises en limite séparative ou entre la limite séparative et le recul demandé, pour des raisons d'insertion paysagère, de faible impact paysager ou de fonctionnement technique :

- Dans le cas de constructions (hors piscines et couvertures de piscines) dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres ;
- Dans le cas d'extensions de constructions existantes elles-mêmes édifiées en limite séparative ou entre la limite séparative et le recul demandé. Dans ce cas la hauteur sera limitée à la hauteur de la construction existante ;
- Dans le cas de constructions, installations infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.

Les mâts d'éoliennes de particuliers devront respecter un recul, par rapport aux limites séparatives, équivalent à la hauteur du mât.

Implantation sur une même propriété :

Non règlementé

Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- 7 mètres à l'égout des toitures pour les constructions à usage d'habitation,
- 3,5 mètres à l'égout de toitures pour les annexes à l'habitation,
- 12 mètres au faîtage pour les autres constructions.

Pour des raisons d'intégration paysagère, une hauteur supérieure peut être acceptée pour l'extension de constructions à usage d'habitation existantes ne respectant pas la hauteur maximum. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne pourra pas être supérieure à la hauteur de la construction existante.

Pour des raisons de fonctionnement technique les éléments techniques de grande hauteur nécessaires aux exploitations agricoles autorisées dans la zone peuvent avoir une hauteur supérieure à 12 mètres.

Pour des raisons de fonctionnement technique, la hauteur des constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général et ou nécessaires aux services publics pourra être supérieure.

Coefficient d'emprise au sol :

Non règlementé

ARTICLE A 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Adaptation de règles volumétriques :

Non règlementé.

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures des constructions :

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

A. MOUVEMENTS DE SOL

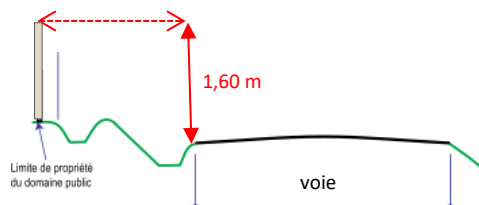
Sont interdits les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment, susceptibles de nuire au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

Les talus, déblais et remblais doivent être réduits au maximum. La différence de niveau entre le terrain après travaux et le terrain naturel d'origine ne doit en aucun cas excéder 1 mètre (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages ni aux plateformes des bâtiments d'exploitation agricoles). L'insertion de ces mouvements doit être obtenue par leur étalement, en évitant toute rigidité (type mur de soutènement).

B. CLOTURES

La hauteur des clôtures se calcule :

- Par rapport au terrain naturel avant travaux dans le cas d'un alignement. Le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, la hauteur de la clôture est calculée à partir de la voie



- Par rapport au terrain aménagé par le pétitionnaire dans le cas de limites séparatives.

Pour les propriétés bâties à usage d'habitation, la hauteur maximum est fixée à 1,60 mètres. Les clôtures doivent être constituées par une grille, un grillage, une barrière ou un muret d'une hauteur maximum de 0,50

mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable. L'ensemble de ces dispositifs peut éventuellement être doublé de haies vives d'essences locales.

Pour des raisons fonctionnelles et esthétiques, la hauteur du portail et des piliers qui le soutiennent pourra atteindre 2 mètres maximum.

Afin de créer une unité urbaine, la couleur des murs, murets, grilles et grillages, devra se rapprocher de celle des parcelles voisines.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux.

Pour des raisons paysagères et historiques, les murs de clôture existants peuvent être refaits à l'identique.

C. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1) Façades

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

1.1. Pour les constructions à usage d'habitation :

Les façades doivent être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens.

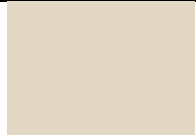
Elles doivent être recouvertes d'un enduit ciment ou à la chaux de couleur écru ou naturel, ou respecter le nuancier ci-joint :



Les menuiseries et les structures de vérandas devront avoir une couleur en harmonie avec celle de la façade. Le noir, les couleurs trop vives ou à effet fluorescent sont interdites.

1.2. Pour les constructions agricoles et les CUMA:

Les façades en bardage métallique doivent être de couleur claire dans les nuances présentes ci-dessous (ou en harmonie avec le bâti existant proche) :

			
RAL 9001	RAL 7032	RAL 1013	RAL 6011

Le bardage bois est autorisé sur les constructions agricoles, il devra être installé verticalement.

2) Toitures

2.1. Pour les constructions à usage d'habitat :

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et la pente doit être de 25% minimum

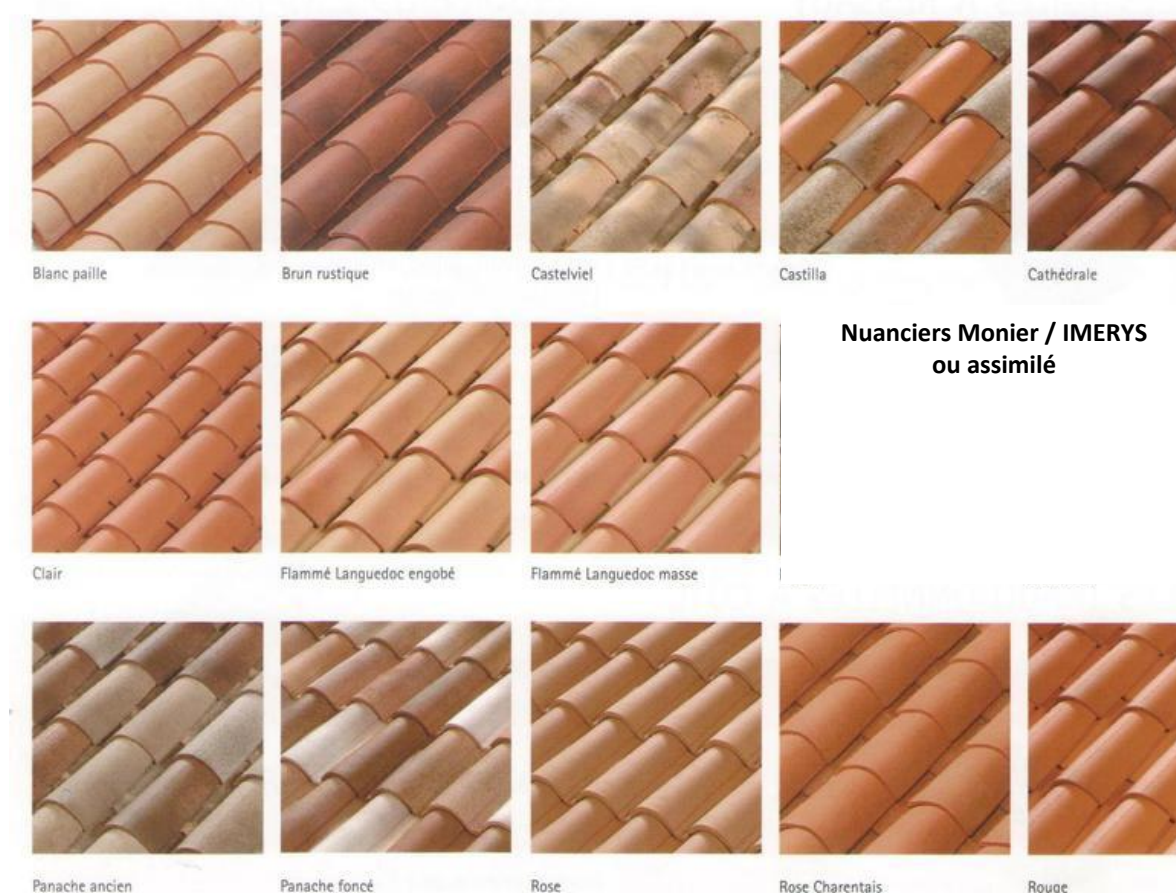
Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.

Les toitures doivent avoir un forget d'au moins 0,50 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur, sauf en limite de propriété.

Les toitures auront un aspect « tuiles creuses » dans des teintes ni trop claires, ni trop foncées. Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits. Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.

Teintes préconisées :



Les couvertures en fibrociment, bardeaux d'asphalte et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone sont interdites.

Les cheminées doivent être situées dans le tiers supérieur de la toiture, le plus près possible du faîtage. Les souches de cheminée doivent être en briques ou enduites de la même façon que les murs.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines, etc...).

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cas d'un projet architectural cohérent, global et intégré à son environnement bâti, et dans la mesure où elles sont végétalisées.

Les panneaux solaires, photovoltaïques et autres éléments d'architecture bioclimatique ou nécessaires aux communications (antennes, paraboles, etc...) ne doivent pas créer un effet de superstructures surajoutées imposantes incompatibles avec la volumétrie de la construction.

2.2. Pour les constructions agricoles et CUMA :

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et la pente doit être de 10% minimum

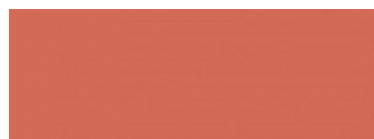
Les toitures doivent être de couleur rouge dans les nuances présentées ci-dessous :



RAL 3012



RAL 2013



RAL 3022

Des matériaux translucides sont ponctuellement possibles mais ne doivent pas représenter plus de 30% de la surface de la toiture.

Les panneaux solaires, photovoltaïques sont autorisés en toiture des constructions agricoles. Ils devront respecter la pente de toit.

3) Exceptions

- Pour des raisons techniques et fonctionnelles, l'ensemble des dispositions portant sur l'aspect des constructions, ne s'applique pas aux vérandas, aux couvertures de piscine, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, ainsi qu'aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics. Leur aspect devra cependant être soigné et intégré à l'environnement bâti.
- Les annexes de moins de 20 m² non accolées à l'habitation devront cependant avoir deux pans minimum.

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale :

Non réglementé

Règles différenciées pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion :

Non réglementé.

Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux :

LES ELEMENTS PATRIMONIAUX																			
6 - Puit	c - Ancien poids public																		
																			
QUALIFICATION <table> <tr> <td>- Architecture</td> <td>☐</td> <td>- Elément arboré</td> <td>☐</td> <td>- Motif historique</td> <td>☒</td> </tr> <tr> <td>- Séquence architecturale</td> <td>☐</td> <td>- Paysage / Site</td> <td>☐</td> <td>- Motif culturel</td> <td>☒</td> </tr> <tr> <td>- Espace public</td> <td>☐</td> <td></td> <td></td> <td>- Motif écologique</td> <td>☐</td> </tr> </table>		- Architecture	☐	- Elément arboré	☐	- Motif historique	☒	- Séquence architecturale	☐	- Paysage / Site	☐	- Motif culturel	☒	- Espace public	☐			- Motif écologique	☐
- Architecture	☐	- Elément arboré	☐	- Motif historique	☒														
- Séquence architecturale	☐	- Paysage / Site	☐	- Motif culturel	☒														
- Espace public	☐			- Motif écologique	☐														
CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR - Préservation et mise en valeur de ces éléments - Restauration à l'identique - Vue depuis le domaine public à préserver																			

ARTICLE A 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Non règlementé.

Obligations en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les plantations des espaces libres et les haies seront réalisées avec des essences locales adaptées à la commune et aux conditions pédoclimatiques de la commune. Les haies devront être constituées d'un panachage de plusieurs espèces différentes caduques et persistantes.

Essences préconisées :

Arbres à haut jet	Arbres bas ou arbres recépés	Arbustes
Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>) Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>) Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>) Hêtre (<i>Fagus sylvatica</i>) Merisier (<i>Prunus avium</i>)	Bouleau (<i>Betula verrucosa</i>) Charme (<i>Carpinus betulus</i>) Châtaigner (<i>Castanea sativa</i>) Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)	Ajonc d'Europe (<i>Ulex europaeus</i>) Aubépine (<i>Craetagus monogyna</i>) Camérisier (<i>Lonicera xylosteum</i>) Charmille (<i>carpinus betulus</i>) Cornouiller sanguin (<i>Comus sanguinea</i>)

Tilleul (<i>Tilia platyphyllos</i>) Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>) Peuplier noir (<i>Populus nigra</i>) Cormier (<i>Sorbus domestica</i>) Noyer (<i>Juglans regia</i>) Orme champêtre (<i>Ulmus campestris</i>) Saule blanc (<i>Salix alba</i>) Erable plane (<i>Acer platanoides</i>) Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Genévrier (<i>Juniperus communis</i>) Poirier commun (<i>Pyrus pyraeaster</i>) Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>) Sorbier des oiseleurs (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>) Eglantier (<i>Rosa canina</i>) Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>) Genêt des teinturiers (<i>Genista tinctoria</i>) Groseillier à maquereau (<i>Ribes uva crispa</i>) Houx (<i>Bux aquifolium</i>) If (<i>Taxus baccata</i>) Nerprun purgatif (<i>Rhamnus catharticus</i>) Noisetier (<i>Corylus avellana</i>) Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i>) Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>) Prunier sauvage (<i>Prunus domestica</i>) Saule marsault (<i>Salix caprea</i>) Saule pourpre (<i>Salix purpurea</i>) Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>) Troène des bois (<i>Ligustrum vulgare</i>) Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>) Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>)
--	--	--

Les essences suivantes sont interdites : Laurier du Caucase (*prunus laurocerasus caucasica*), Thuya (*Thuja*), Cypres de Leyland (*Cupressocyparis leylandii*)

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes, peuvent être imposés pour masquer certaines constructions ou installations d'activités admises dans la zone.

Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :

Afin de préserver les haies et bosquets identifiés sur le plan de zonage, au titre des articles L151-23 du CU, sont autorisés :

- Le remplacement des haies pour leur gestion et entretien notamment en matière de coupes localisées dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres. Seules des espèces locales sont autorisées pour le remplacement.
- La réalisation d'un accès pour un usage agricole en concertation avec la collectivité.
- Les simples coupes d'entretien au sein des bosquets

ARTICLE A 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic induit par le projet.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules y compris les véhicules de secours puissent aisément faire demi-tour.

Par sécurité, Les portails d'entrées des habitations doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée.

Les chemins piétonniers et itinéraires cyclables identifiés au titre de l'article L 151-38 du CU doivent être préservés dans leur intégralité. Si le cheminement devait être interrompu pour des raisons techniques ou de desserte agricole, un itinéraire de remplacement devra obligatoirement être trouvé pour assurer la continuité.

ARTICLE A 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A.) Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'un système de disconnection.

B.) Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante ne permettent pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux règlements sanitaires en vigueur ainsi qu'aux prescriptions du SPANC.

D.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial. Le projet devra justifier et être conforme à cette disposition.

Le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les eaux pluviales des plateformes, cours et rampes d'accès ne devront pas être rejetées sur les voies, mais être collectées par un dispositif de type caniveau ou grille avant rejet et raccordement au réseau public de collecte, ou aux fossés attenants à la propriété.

Pour les constructions à usage d'habitation, les ouvrages de récupération d'eau pluviale sont fortement recommandés : cuves de récupération ou autre système

E.) Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains privés, dans les secteurs où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

**TITRE 5 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES**

REGLEMENT DE LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle et forestière. Elle est à protéger en raison de la qualité des sites, milieux, espaces naturels et des paysages.

Elle comporte :

- Un sous-secteur N, destiné à préserver le paysage, l'environnement et la qualité des sites ;
- Un sous-secteur NL, destiné à l'accueil d'aménagements publics culturels et de loisirs essentiellement sous forme d'aménagements extérieurs ;

La zone naturelle est partiellement concernée par la présence d'un secteur inondable issu de l'atlas des zones inondables du département de l'Ain.

Elle est également concernée par la présence d'un oléduc.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE N 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

En zone N :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières		X
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipement sportif	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

En zones NL :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipement sportif	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

En zone N :

Pour la destination « exploitation forestière », les constructions seront réalisées en dehors du secteur inondable identifié au titre de l'article R 151-31 du CU.

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », uniquement la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec le caractère naturel de l'unité foncière où ils sont implantés.

En zone NL :

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », uniquement la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec le caractère naturel de l'unité foncière où ils sont implantés et dans la limite de 75m² d'emprise au sol pour l'ensemble du sous-secteur NL.

Usage, affectation des sols et type d'activités interdits :

- Les dépôts de matériaux autres que le stockage de grumes de bois dans le cadre de la gestion du boisement.
- Les exhaussements et les affouillements non nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif, ou à la prévention contre les inondations, sont interdits.
- Les aménagements liés à l'exploitation forestière lorsqu'ils sont situés au sein d'une zone humide.
- Le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping.
- L'exploitation de carrière.

ARTICLE N 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non règlementé.

Majoration de volume constructible :

Non règlementé.

Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les hauteurs supérieures des constructions :

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Se référer à l'article DG 11 des dispositions générales du présent règlement

Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Les mâts d'éoliennes de particuliers devront respecter un recul, par rapport à l'alignement, équivalent à la hauteur du mât.

Implantation des constructions le long des limites séparatives

Les mâts d'éoliennes de particuliers devront respecter un recul, par rapport aux limites séparatives, équivalent à la hauteur du mât.

Implantation sur une même propriété :

Non règlementé

Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

En sous-secteur NL, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 3 mètres à l'égout des toitures.

ARTICLE N 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Adaptation de règles volumétriques :

Non règlementé.

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures des constructions à usage d'habitation :

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous

détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

A. MOUVEMENTS DE SOL

Sont interdits les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment, susceptibles de nuire au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

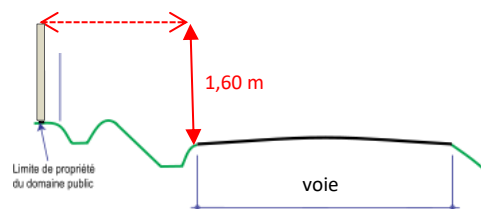
Les mouvements de terrain au sein des zones humides identifiés au titre de l'article L151-23 du CU sont interdits.

Les talus, déblais et remblais doivent être réduits au maximum. La différence de niveau entre le terrain après travaux et le terrain naturel d'origine ne doit en aucun cas excéder 1 mètre (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages). L'insertion de ces mouvements doit être obtenue par leur étalement, en évitant toute rigidité (type mur de soutènement).

B. CLOTURES

La hauteur des clôtures se calcule :

- Par rapport au terrain naturel avant travaux dans le cas d'un alignement. Le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, la hauteur de la clôture est calculée à partir de la voie.



- Par rapport au terrain aménagé par le pétitionnaire dans le cas de limites séparatives.

La hauteur maximum est fixée à 1,60 mètres. Les clôtures doivent être constituées par une grille, un grillage, une barrière ou un muret d'une hauteur maximum de 0,50 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable. L'ensemble de ces dispositifs peut éventuellement être doublé de haies vives d'essences locales.

Pour des raisons fonctionnelles et esthétiques, la hauteur du portail et des piliers qui le soutiennent pourra atteindre 2 mètres maximum.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux.

Pour des raisons paysagères et historiques, les murs de clôture existants peuvent être refaits à l'identique.

C. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1) Façades

Les façades doivent être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens.

Elles doivent être recouvertes d'un enduit ciment ou à la chaux de couleur écrue ou naturel, ou respecter le nuancier ci-joint :



Jaune pâle J 20



Jaune Ocre J 70



Jaune pollen J 60



Opale J 30



Jaune paille J 50



Beige rosé pâle O 40



Sable jaune J 40



Sable O10



Terre rosée T 90



Jaune orangé J 10



Sable rosé R 20



Ocre clair O 70



Sable d'Athènes J 39



Grège T 10



Terre de sable T50



Sable clair T 20



Sable orangé T 40

**Nuancier parex
lanko ou assimilé**

Les menuiseries et les structures de vérandas devront avoir une couleur en harmonie avec celle de la façade. Le noir, les couleurs trop vives ou à effet fluorescent sont interdites.

2) Toitures

La création ou la restauration des toitures doit être en harmonie avec celles existantes que ce soit pour leurs aspects, leurs pentes, leurs formes ou leurs couleurs.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, l'ensemble des dispositions portant sur l'aspect des constructions, ne s'applique pas aux vérandas, aux couvertures de piscine, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, ainsi qu'aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics. Leur aspect devra cependant être soigné et intégré à l'environnement bâti.

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale :

Non réglementé.

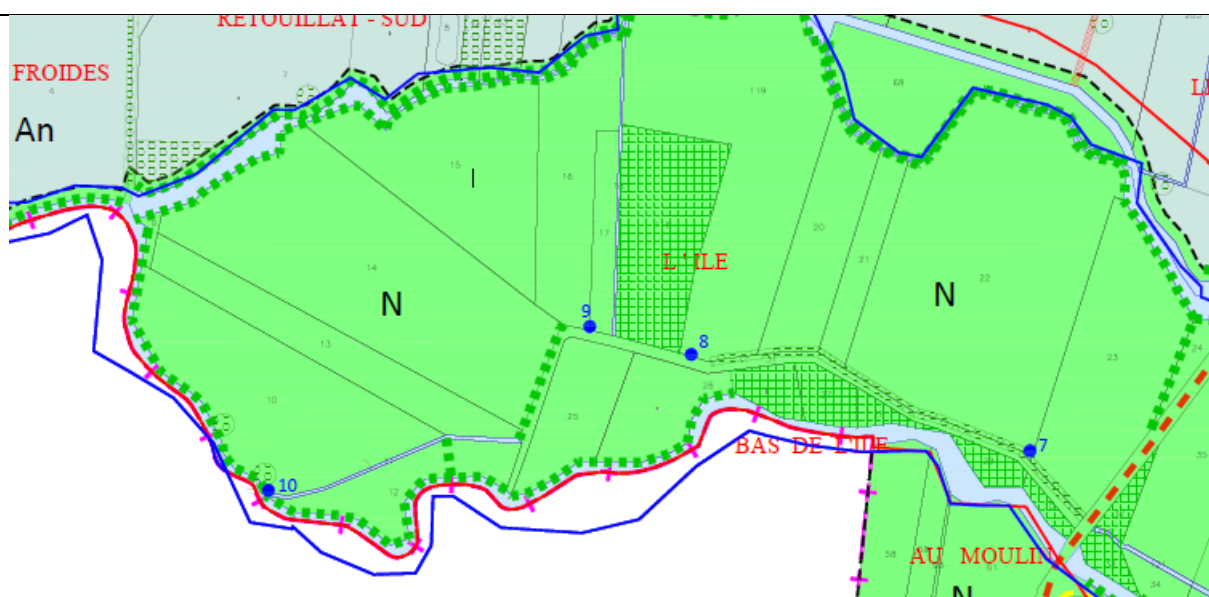
Règles différenciées pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion :

Non réglementé.

Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architectural :

LES ELEMENTS PATRIMONIAUX

L'aqueduc et les pelles dans la vallée de la Chalaronne (7 à 10)



QUALIFICATION

- | | | | | | |
|---------------------------|--------------------------|------------------|--------------------------|--------------------|-------------------------------------|
| - Architecture | ☐ | - Elément arboré | ☐ | - Motif historique | ☒ |
| - Séquence architecturale | ☐ | - Paysage / Site | ☐ | - Motif culturel | ☒ |
| - Espace public | ☐ | | | - Motif écologique | ☐ |

CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR

- Préservation et mise en valeur de ces éléments
- Restauration à l'identique
- Vue depuis domaine public à préserver

ARTICLE N 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Non règlementé.

Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les plantations des espaces libres et les haies seront réalisées avec des essences locales adaptées à la commune et aux conditions pédoclimatiques de la commune. Les haies devront être constituées d'un panachage de plusieurs espèces différentes caduques et persistantes.

Essences préconisées :

Arbres à haut jet	Arbres bas ou arbres recépés	Arbustes
Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>) Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>) Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>) Hêtre (<i>Fagus sylvatica</i>) Merisier (<i>Prunus avium</i>) Tilleul (<i>Tilia platyphyllos</i>) Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>) Peuplier noir (<i>Populus nigra</i>) Cormier (<i>Sorbus domestica</i>) Noyer (<i>Juglans regia</i>) Orme champêtre (<i>Ulmus campestris</i>) Saule blanc (<i>Salix alba</i>) Erable plane (<i>Acer platanoides</i>) Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Bouleau (<i>Betula verrucosa</i>) Charme (<i>Carpinus betulus</i>) Châtaigner (<i>Castanea sativa</i>) Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>) Genévrier (<i>Juniperus communis</i>) Poirier commun (<i>Pyrus pyraeaster</i>) Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>) Sorbier des oiseleurs (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Ajonc d'Europe (<i>Ulex europaeus</i>) Aubépine (<i>Craetagus monogyna</i>) Camérisier (<i>Lonicera xylosteum</i>) Charmille (<i>carpinus betulus</i>) Cornouiller sanguin (<i>Comus sanguinea</i>) Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>) Eglantier (<i>Rosa canina</i>) Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>) Genêt des teinturiers (<i>Genista tinctoria</i>) Groseille à maquereau (<i>Ribes uva crista</i>) Houx (<i>Bex aquifolium</i>) If (<i>Taxus baccata</i>) Nerprun purgatif (<i>Rhamnus catharticus</i>) Noisetier (<i>Corylus avellana</i>) Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i>) Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>) Prunier sauvage (<i>Prunus domestica</i>) Saule marsault (<i>Salix caprea</i>) Saule pourpre (<i>Salix purpurea</i>) Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>) Troène des bois (<i>Ligustrum vulgare</i>) Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>) Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>)

Les essences suivantes sont interdites : Laurier du Caucase (*prunus laurocerasus caucasica*), Thuya (*Thuja*), Cypres de Leyland (*Cupressocyparis leylandii*)

Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :

Afin de préserver les haies et bosquets identifiés sur le plan de zonage, au titre des articles L151-23 du CU, sont autorisés :

- Le remplacement des haies pour leur gestion et entretien notamment en matière de coupes localisées dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres. Seules des espèces locales sont autorisées pour le remplacement.
- La réalisation d'un accès pour un usage agricole
- Les simples coupes d'entretien au sein des bosquets

Afin de préserver les zones humides identifiées au titre de l'article L 151-23 du CU, seuls sont autorisés les travaux destinés à l'entretien des cours d'eau, à l'amélioration de la qualité de l'eau et les travaux nécessaires à

l'entretien et à la sécurisation de l'oléoduc. Les travaux ou constructions entrepris au sein d'un secteur humide identifié ne pourront remettre sa pérennité en question. La ripisylve devra être préservée, sauf impératif technique lié à l'entretien ou à la sécurisation de l'oléoduc.

ARTICLE N 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les chemins piétonniers et itinéraires cyclables identifiés au titre de l'article L 151-38 du CU doivent être préservés dans leur intégralité. Si le cheminement devait être interrompu pour des raisons techniques ou de desserte agricole, un itinéraire de remplacement devra obligatoirement être trouvé pour assurer la continuité.

ARTICLE N 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A.) Alimentation en eau potable :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'un système de disconnection.

B.) Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante ne permettent pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux règlements sanitaires en vigueur ainsi qu'aux prescriptions du SPANC.

C.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

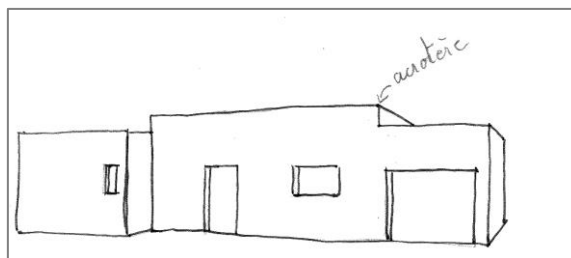
D.) Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :

Non réglementé.

GLOSSAIRE

Acrotère

Petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures plates et des terrasses d'immeuble



Affouillement

Creusement volontaire d'un sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain.

Exemple : creusement des fondations d'une construction

Alignement

Délimitation administrative des voies publiques existantes ou projetées par rapport à un fonds privé.

Annexe (à l'habitation)

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. L'édification d'une clôture est subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles L 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas subordonnée à une activité agricole ou forestière.

La demande de clôture peut figurer sur le permis de construire auquel cas la déclaration préalable est inutile.

Coefficient d'emprise au sol (CES)

Rapport entre l'emprise au sol d'une (ou des) construction(s) et la surface de terrain sur lequel elle est implantée.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Les éléments qui forment de l'emprise au sol :

Tout élément d'un bâtiment ou toute construction créant un volume qu'il est possible de projeter au sol forme logiquement de l'emprise au sol.

A ce titre, nous trouvons donc :

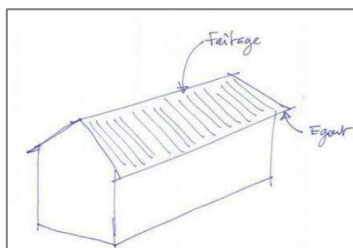
- **la surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction**
- les surfaces non closes au RDC mais dont la projection au sol est possible : porche ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux. La surélévation doit être suffisante (terrasse sur pilotis par exemple ou porche accessible avec plusieurs marches d'escalier) et sur fondations importantes.
- **les débords de toit portés par des poteaux** (les simples débords de toit traditionnels sur le pourtour d'une maison ne sont pas comptés dans l'emprise au sol)
- les rampes d'accès extérieures
- **les bassins de piscine** (couverte ou non, intérieure ou extérieure) ou de rétention d'eau
- **un abri à voiture** ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs. Bien-sûr, un garage fermé indépendant de la maison fait partie de l'emprise au sol.
- **un abri à jardin**, un atelier indépendant ... qu'ils soient clos et couverts ou similaires à l'abri à voitures ci-dessus
- un abri à poubelles dans le même cas que l'abri à voiture
- **un balcon ou une terrasse en étage** en surplomb du RDC
- tous les volumes en porte-à-faux au-dessus du RDC (un étage décalé, par exemple)

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface

Égout du toit

Limite inférieure d'un pan de toiture.



Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Entrepôt

Bâtiment affecté au stockage de matériel.

Exhaussement

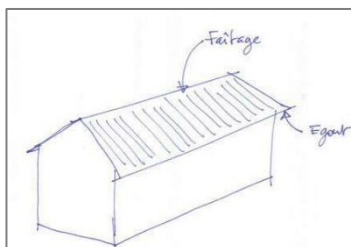
Élévation volontaire du sol naturel.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Faîtage

Sommet des pans d'une toiture.



Mitoyenneté

Situation dans laquelle deux voisins ont un droit de copropriété sur un bien séparant deux propriétés contiguës.

Pétitionnaire

Demandeur d'une autorisation de construire.

Surface de plancher

La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert d'un bâtiment, calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction de certains éléments s'il y a lieu :

- Les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- Les vides et trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs
- Les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre
- Stationnement des véhicules, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres
- Les combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités professionnelles
- Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'immeubles autres qu'une maison individuelle
- Si desservies par une partie commune :

- les caves ou des celliers, annexes à des logements
- 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation si les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Tènement

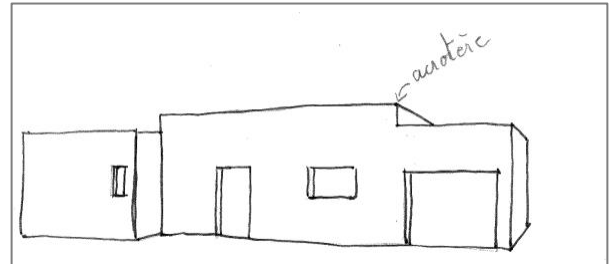
Ensemble de parcelles contigües appartenant au même propriétaire.

Terrain

Unité foncière constituée d'une ou de plusieurs parcelles contigües et d'un seul tenant.

Toiture terrasse

Une toiture-terrasse est le dernier plancher d'un bâtiment qui sert à la constitution du toit. La pente n'excède pas 15 % d'une construction et varie généralement de 0 à 3 % suivant le système d'étanchéité retenu.



Voirie

Ensemble des voies de circulation d'un lieu public

Véranda

Terrasse ou balcon couverts et parfois clos